

Die Attraktivität großer Städte - ökonomisch, demografisch, kulturell: Ergebnisse eines Ressortforschungsprojekts des Bundes

Adam, Brigitte (Ed.); Sturm, Gabriele (Ed.)

Veröffentlichungsversion / Published Version
Sammelwerk / collection

Empfohlene Zitierung / Suggested Citation:

Adam, B., & Sturm, G. (Hrsg.). (2012). *Die Attraktivität großer Städte - ökonomisch, demografisch, kulturell: Ergebnisse eines Ressortforschungsprojekts des Bundes*. Bonn: Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR). <https://nbn-resolving.org/urn:nbn:de:101:1-201204203376>

Nutzungsbedingungen:

Dieser Text wird unter einer CC BY-NC-ND Lizenz (Namensnennung-Nicht-kommerziell-Keine Bearbeitung) zur Verfügung gestellt. Nähere Auskünfte zu den CC-Lizenzen finden Sie hier: <https://creativecommons.org/licenses/by-nc-nd/4.0/deed.de>

Terms of use:

This document is made available under a CC BY-NC-ND Licence (Attribution-Non Commercial-NoDerivatives). For more information see: <https://creativecommons.org/licenses/by-nc-nd/4.0>



Bundesinstitut
für Bau-, Stadt- und
Raumforschung

im Bundesamt für Bauwesen
und Raumordnung



Die Attraktivität ökonomisch | demografisch | kulturell großer Städte

Ergebnisse eines
Ressortforschungsprojekts
des Bundes



Die Attraktivität großer Städte: ökonomisch, demografisch, kulturell

Ergebnisse eines
Ressortforschungsprojekts des Bundes

Herausgeber
Bundesinstitut für Bau-, Stadt-
und Raumforschung (BBSR)
im Bundesamt für Bauwesen
und Raumordnung

Bonn 2012



Vorwort

In einer Reihe deutscher Großstädte zeichnet sich seit Jahren eine positive Bevölkerungsentwicklung ab, während Suburbanisierungstendenzen rückläufig sind. Diese Entwicklung hat in Fachkreisen eine umfassende Re-Urbanisierungsdebatte ausgelöst, vielfach unterschwellig verbunden mit der Hoffnung, das planerische Ideal von Urbanität, kompakter Stadtentwicklung, weniger Pendlerverkehr und Zersiedelung ließe sich endlich doch umsetzen.

Wie aber schätzen die Städte selber diese Entwicklung, die Ursachen und Folgen einer positiven Bevölkerungsentwicklung ein? Wie „geplant“ ist das Bevölkerungswachstum, wer wandert in die Städte und in welche Stadtquartiere, wie geht die Stadtplanung mit dem Wachstum um, was hat sie dazu beigetragen?

In einem Ressortforschungsprojekt des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) hat das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) dieses Thema zusammen mit Vertreterinnen und Vertretern aus der Verwaltung deutscher Großstädte behandelt, die in den letzten Jahren ein kontinuierliches Wachstum ihrer Bevölkerungszahlen zu verzeichnen hatten.

Weiterhin waren über einen Projektworkshop Experten aus der Wissenschaft einbezogen, die Hinweise zu speziellen Fragestellungen lieferten, beispielsweise zur Wohnungsmarktentwicklung und Wohnpräferenzen, zu den demografischen Effekten der Bevölkerungsentwicklung in Städten, aber auch zur Zukunft des „Städtischen“ oder der „Urbanität“.

Die Publikation „Die Attraktivität großer Städte“ ist eine Zusammenschau einzelner Ergebnisse des Forschungsprojekts, damit ein Extrakt der umfassenden Forschungsarbeit. In besonders aufbereiteten Beiträgen fasst sie noch einmal das Konzept des Projekts und wichtige empirische Grundlagendaten zu Umfang und Art des aktuellen Wachstums deutscher Großstädte zusammen. Vor allem aber lenkt sie den Blick ganz konkret auf einige der wachsenden Städte, die an dem Projekt beteiligt waren, auf die Ursachen sowie stadtentwicklungspolitischen Implikationen ihres Wachstums. Sie greift zudem in Expertenbeiträgen einige übergreifende gesellschaftliche Aspekte der aktuellen Entwicklung der Städte und des Städtischen auf. Weitere Ergebnisse stellt eine Webseite des BBSR zur Verfügung.

Allen Beteiligten an diesem Projekt und an dieser Publikation gilt unser Dank.



im März 2012

Inhalt

1	Deutsche Großstädte mit Bevölkerungsgewinnen – eine Übersicht	
	Brigitte Adam, Gabriele Sturm (BBSR Bonn)	5
2	Zurück in die Stadt? Gibt es eine neue Attraktivität der Städte?	
	Konzeption eines Ressortforschungsprojekts des Bundes	
	Brigitte Adam, Gabriele Sturm (BBSR Bonn)	13
3	Einwohnerentwicklung und Attraktivität der Wissensmetropole München	
	Ilka Kürbis (Stadt München)	17
4	Polyzentrale Strukturen als Attraktivitätsfaktor in der Stadtentwicklung	
	Stefanie Bordach, Martina Rütz, Jeannette Wagner (Stadt Bonn)	29
5	Jena: Strategien für ein besseres Wohnen in der Stadt	
	Tobias Jacobs, Matthias Lerm (Stadt Jena)	37
6	Ingolstadt – ein attraktiver Industriestandort der Postmoderne	
	Ulrich Kraus, Helmut Schels (Stadt Ingolstadt)	46
7	Zukünftige Herausforderungen für Wohnungsmärkte in wachsenden Städten	
	Guido Spars (Universität Wuppertal)	56

8 Eine demografische Einordnung der Re-Urbanisierung	66
Hansjörg Bucher, Claus Schlömer (BBSR Bonn)	
9 ÖPNV und wohnungsnahe Versorgung – Attraktivitätsfaktoren großer Städte	73
Stephan Günthner (BBSR Bonn)	
10 Lebensraum Stadt: Chancen und Risiken der Reurbanisierung	80
Franz Pesch (Universität Stuttgart)	
11 Neue Attraktivität, und wenn ja wie viele?	89
Markus Hesse (Universität Luxemburg)	
12 „Neue“ Attraktivität und Attraktivitätspolitik der Städte. Fazit aus den Ergebnissen eines Forschungsprojektes	97
Brigitte Adam, Gabriele Sturm (BBSR Bonn)	
Literatur	106
Fotonachweise	114
Abbildungen, Karten, Tabellen	115
Autorinnen und Autoren	119

1 Deutsche Großstädte mit Bevölkerungsgewinnen – eine Übersicht

Brigitte Adam
Gabriele Sturm

Seit rund einem Jahrzehnt zeichnet sich in deutschen Großstädten¹ – aggregiert betrachtet – eine positive Bevölkerungsentwicklung ab. Zugleich ist eine abnehmende, in einigen Fällen auch gestoppte Suburbanisierung zu beobachten. Diese Entwicklung wird in Fachkreisen begrüßt, hat es doch den Anschein, als käme die Stadtentwicklung dem Ideal einer kompakten, Ressourcen sparenden städtischen Entwicklung näher. In Frage gestellt werden allenfalls Dauerhaftigkeit und Verbreitungsgrad dieser Tendenz. Nicht im Fokus stehen dagegen die qualitativen Ausprägungen der Entwicklung in den wachsenden Städten oder die Aussagefähigkeit steigender Bevölkerungszahlen als Indikator für eine differenzierte Bewertung der Attraktivität der Städte.

In einem Ressortforschungsprojekt des Bundes² sollte im Verlauf der Jahre 2009 bis 2011 herausgefunden werden, wie sich städtisches Wachstum aus der Perspektive der Städte darstellt, die zunehmende Bevölkerungszahlen – in der Regel aufgrund von Wanderungsgewinnen – zu verzeichnen haben. Gemeinsam mit kommunalen Akteuren wollte das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) Gründe für eine positive Bevölkerungsentwicklung und die Attraktivität großer Städte analysieren.

Welche Städte zur aktiven Teilnahme an diesem Projekt ausgewählt wurden (Fallstudienstädte) und welche Fragen dabei im Einzelnen an die Städte gerichtet wurden, leitete sich aus einer Voruntersuchung des BBSR ab. Die Ergebnisse dieser Untersuchung aus dem Jahr 2009 werden hier zunächst dokumentiert, bevor weiter auf die Konzeption des Projektes eingegangen wird. Städtisches Wachstum wird dabei aus einem bundesweiten Vergleich auf Grundlage der Laufenden Raumbewachung (LRB) und der Innerstädtischen Raumbewachung (IRB) des Bundesinstituts konstatiert. Städte werden dafür nicht nur untereinander und jeweils mit ihrem Umland verglichen – auch das Verhältnis von „Kern und Rand“ innerhalb der Städte wird betrachtet.

Vorwegzunehmen ist, dass das „Wachstum“ sehr heterogen ausfällt. Eine Auswahl von Fall-

studienstädten aus insgesamt 40 Großstädten, die in den letzten Jahren an Bevölkerung hinzugewonnen haben, kann nur auf gewisse Aspekte realen Wachstums schließen lassen. In der Diskussion um eine „Renaissance der Städte“ und um entsprechende Bemühungen der Städte kann sie dennoch Aufschluss über potenzielle Ausprägungen geben, die Stadtwachstum unter bestimmten, jeweils unterschiedlichen Rahmenbedingungen annehmen kann. Die Perspektive des BBSR verlangt es, diese bundesweite Vielfalt zu erfassen, denn die Projektergebnisse sollen Hinweise für die Ausgestaltung der Bundespolitik und des Bundesinstrumentariums liefern.

1 Bevölkerungsentwicklung nach Stadt- und Gemeindetyp

Bevölkerungsgewinne von Städten sind immer im Vergleich und im Kontext zu sehen. Deshalb wird zunächst ein Blick auf die Bevölkerungsentwicklung in Deutschland geworfen:

- Bundesweit haben die Bevölkerungszahlen bis 2002 moderat, aber stetig zugenommen – danach nahmen sie leicht ab auf 82,2 Mio. im Jahr 2007.
- Ende 2007 lebten in Deutschland 25,1 der 82,2 Mio. Menschen (30,5%) in 77 Großstädten. Ende 1989 waren es in diesen Städten ebenfalls 25,1 Mio. von damals allerdings nur 79,1 Mio. Menschen. Der Anteil der Großstadtbevölkerung war 18 Jahre zuvor also etwas höher (31,7%).
- Die Großstadtentwicklung verlief seit dem Jahr der Wende nur in den ersten Jahren der deutschen Einheit parallel zur Entwicklung der Gesamtbevölkerung. Großstädte hatten dann zwischen 1993 und 1999 starke Suburbanisierungsverluste zu verzeichnen. Seit 2002 gibt es in ihnen eine Bevölkerungszunahme gegen den Gesamttrend.
- Hingegen verliefen die Entwicklungen in Mittel- und Kleinstädten insgesamt stark angelehnt an den Gesamttrend. Die Bevölkerungszahl der Mittelstädte hat sich bis Ende der 90er Jahre positiv entwickelt. Im vergangenen Jahrzehnt hatten Mittelstädte dann vergleichsweise stärkere Bevölkerungsverluste zu verzeichnen. Ende 2007 leben 23,3 Mio. Menschen (28,4%) in 671 Mittelstäd-

(1) Gemäß der Definition des BBSR gelten Städte in Deutschland als Großstädte, in denen derzeit – und von der Tendenz der Bevölkerungsentwicklung her auch für die kommenden Jahre – mehr als 100 000 Einwohnerinnen und Einwohner leben.

(2) Im Rahmen der Allgemeinen Ressortforschung des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung.

ten – 1989 waren es in diesen Städten 22,9 Mio. Menschen (29,0%). Die absolut und relativ stärksten Bevölkerungsgewinne hatten seit 1989 die Kleinstädte in Deutschland. Ende 2007 leben 9,8 Mio. Menschen (11,9%) in 628 Kleinstädten – 1989 waren es in diesen Städten 8,9 Mio. Menschen (11,3%).

- Im Vergleich von Städten innerhalb und außerhalb von (Groß-)Stadtregionen sind gegenläufige Entwicklungen festzustellen. Mittelstädte innerhalb der Stadtregionen weisen über die gesamte Betrachtungszeit eine dem Durchschnitt entsprechende Bevölkerungsentwicklung auf, während Mittelstädte außerhalb der Stadtregionen stetig an Bevölkerung verloren haben. Kleinstädte innerhalb der Stadtregionen haben über alle betrachteten Jahre ein stetiges, wenn zuletzt auch gebremstes Bevölkerungswachstum zu verzeichnen, während die Bevölkerungszahlen in Kleinstädten außerhalb der Stadtregionen seit 1996 stagnieren und seit 2002 stark sinken.

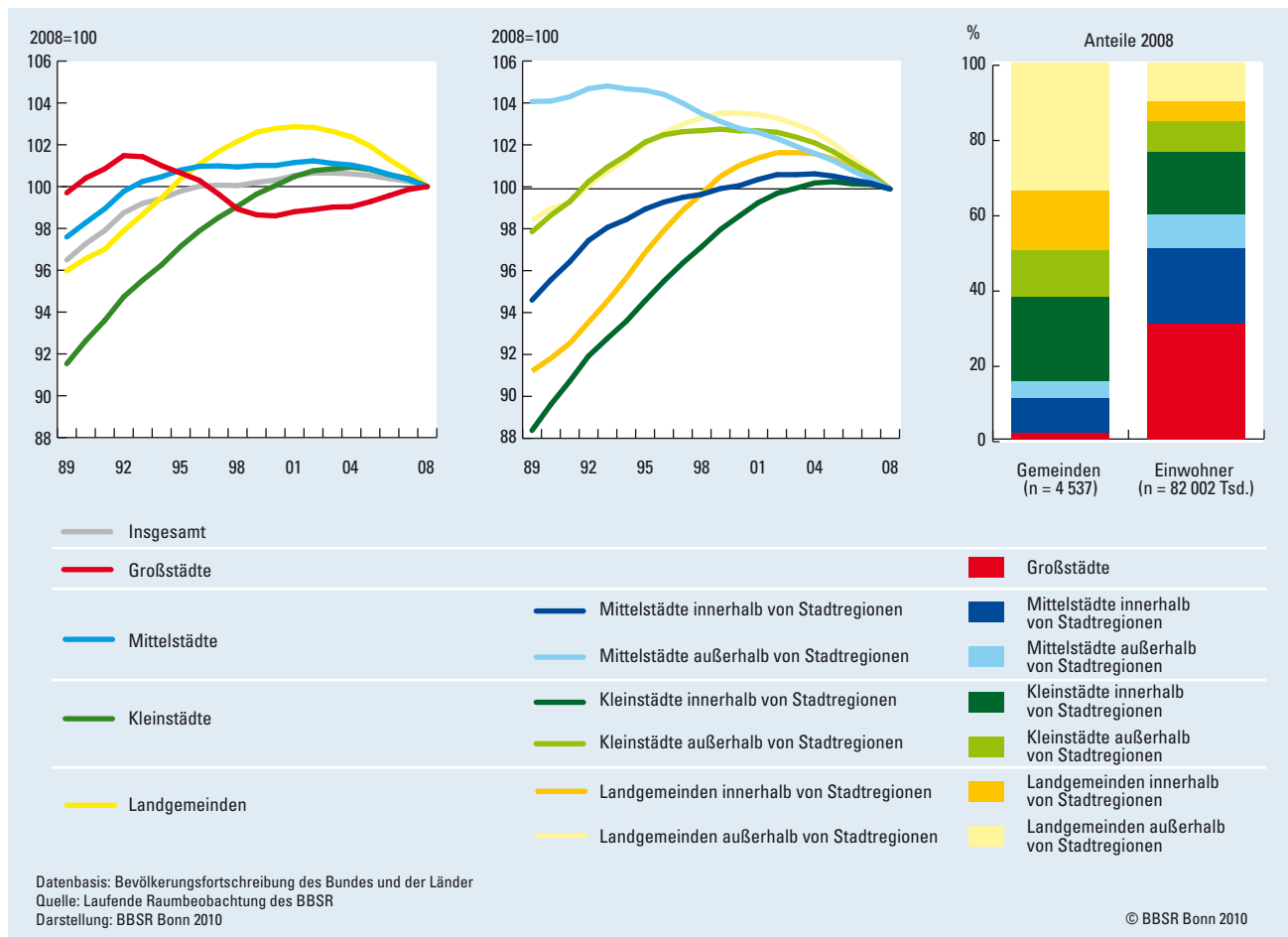
2 „Wachsende“ Großstädte und ihr Umland

Im nächsten Schritt der Analyse wird betrachtet, welche Großstädte in den vergangenen Jahren Bevölkerung hinzugewonnen haben und wie sich diese Zuwächse zur Bevölkerungsentwicklung im Umland der jeweiligen Stadt, d.h. zur zugehörigen Stadtregion ohne die Kernstadt/Kernstädte verhalten.

Im Vergleich zum 31.12.2002 hatten 40 der 77 Großstädte fünf Jahre später, am 31.12.2007, Einwohnerinnen und Einwohner hinzugewonnen (vgl. Tab. 1). Die Spannweite des Zuwachses lag zwischen 0,53 und 6,06 %.

In Tabelle 1 fällt auf, dass die Hälfte dieser Städte über die betrachtete Fünf-Jahres-Periode ein eher moderates Bevölkerungswachstum von unter 2% zeigt. Diese Städte konnten also während dieser Jahre ihre Bevölkerung halten und weisen darüber hinaus zumindest eine gewisse Anziehungskraft für neu Zuwan-

Abbildung 1
Bevölkerungsentwicklung nach Stadt- und Gemeindetyp, 1989 bis 2008



dernde auf. Eine besonders hohe Anziehungskraft ist sechs der betrachteten 40 Städte zu attestieren – sie haben zwischen 2002 und 2007 jeweils mehr als 4 % an Bevölkerung hinzu gewonnen. Darunter lebten im Falle Münchens 2007 immerhin knapp 77 000 Menschen mehr innerhalb der Stadtgrenzen als fünf Jahre zuvor. Ein Teil dieser statistisch registrierten Bevölkerungszunahme dürfte allerdings auf die Einführung der Zweitwohnsitzsteuer dort zum 01.01.2006 zurückzuführen sein, was zumindest viele Studierende zur Ummeldung ihrer Hauptwohnung bewogen haben dürfte.

Besonders interessant ist im Hinblick auf die Suburbanisierungsentwicklung, dass seit 2002 keine überproportionalen Bevölkerungsgewinne des Umlandes mehr festzustellen sind. Die eine Hälfte der Städte weist eine Bevölkerungszunahme etwa in der Größenordnung des sie umgebenden Umlandes auf. Die andere Hälfte der Städte zeigt sogar Bevölkerungsgewinne die höher sind als die im Umland. Diese Befunde legen nahe, die Städte in Tabelle 1 drei Gruppen zuzuordnen:

- (1) 20 Städte, die eine ähnliche Bevölkerungszunahme wie ihr Umland zeigen.
 - (2) 14 Städte, deren Bevölkerungszahlen stärker wachsen als die des Umlands, obgleich sie im Umland ebenfalls ansteigen.
 - (3) Sechs ostdeutsche Städte, deren Umland im Unterschied zur wachsenden Kernstadt per Saldo Einwohnerinnen und Einwohner verliert.
- Werden diese Städte nun auch über die zehn Jahre 1997 bis 2007 betrachtet, fällt Folgendes auf (vgl. auch Tab. 2):
- a. In den sieben Städten Berlin, Erfurt, Kiel, Leverkusen, Ludwigshafen, Magdeburg und Rostock nimmt die Bevölkerung erst während der letzten Fünf-Jahres-Periode leicht zu. Sie hatten zuvor so starke Bevölkerungsverluste, dass trotz der jetzt wieder aufstrebenden Tendenz die Bevölkerungszahl vom 31.12.1997 noch nicht wieder erreicht werden konnte.
 - b. Für die drei Städte Augsburg, Münster und Stuttgart wuchs über die Zehn-Jahres-Spanne betrachtet das Umland stärker als die Kernstadt. Für diese Städte hat die Bevölkerungszunahme im Umland nachgelassen, so dass Kernstadt und Umland während der vergangenen fünf Jahre ähnlich hohe relative Bevölkerungszuwächse aufweisen.
 - c. Zwölf der 40 Städte – Bremen, Düsseldorf, Hamburg, Heilbronn, München, Nürnberg, Oldenburg, Paderborn, Pforzheim, Trier, Ulm und Wiesbaden – gehören über fünf wie über zehn Jahre betrachtet in die Grup-

Tabelle 1

Bevölkerungsentwicklung in Großstädten mit steigenden Bevölkerungszahlen, 2002 bis 2007

		Wachstum der Kernstädte um ...			
		0,5 bis unter 2 %	2 bis unter 4 %	4 % und mehr	Anzahl der Städte
Entwicklung des Umlands der Kernstädte in der Stadtregion	+ 4 % und stärker wachsend			<i>München</i>	1
	+ 2 bis unter 4 %		Hamburg Trier	Freiburg	3
	+ 0 bis unter 2 %	Berlin Kiel Leverkusen Ludwigshafen Heidelberg Augsburg Münster Stuttgart Bremen Düsseldorf Heilbronn Nürnberg Oldenburg Paderborn Pforzheim Ulm Wiesbaden	Frankfurt Ingolstadt Karlsruhe Regensburg Bonn Darmstadt Erlangen Fürth Köln Würzburg	Aachen Mainz Potsdam	30
	- 0 % und stärker schrumpfend	Erfurt Magdeburg Rostock	Jena Leipzig	Dresden	6
Anzahl der Städte		20	14	6	40

fett = IRB-Städte; **kursiv** = Einführung Zweitwohnsitzsteuer zwischen 1.1.2003 und 31.12.2007

Datenbasis: Bevölkerungsfortschreibung des Bundes und der Länder

Quelle: Laufende Raumbbeobachtung des BBSR

pe der proportional mit ihrem Umland gewachsenen Großstädte.

- d. Heidelberg (Einzelfall) zählt über zehn Jahre betrachtet zu den Städten mit stärkerer Bevölkerungszunahme in der Kernstadt als im Umland. In den vergangenen fünf Jahren hat sich das Bevölkerungswachstum in der Stadt jedoch verlangsamt, so dass Heidelberg jetzt eine zum Umland in etwa proportionale Entwicklung aufweist.
- e. Die sechs Städte Aachen, Frankfurt a.M., Freiburg, Ingolstadt, Karlsruhe und Regensburg gehörten über zehn Jahre betrachtet zu den Städten mit etwa proportionalem Bevölkerungswachstum in der Kernstadt und der sie umgebenden Stadtregion. Bei diesen Städten hat sich die Bevölkerungszunahme im Umland so stark verlangsamt, dass sie über die vergangenen fünf Jahre betrachtet zu den Städten mit stärkerem Stadt- als Umlandwachstum gehören.
- f. Die elf Städte Bonn, Darmstadt, Dresden, Erlangen, Fürth, Jena, Köln, Leipzig, Mainz, Potsdam und Würzburg gehören zu denjenigen, die über fünf wie über zehn Jahre betrachtet stärker als ihr Umland Bevölkerung hinzu gewonnen haben.

Um typische Entwicklungen in Großstädten mit wachsenden Bevölkerungszahlen analysieren zu können, sollten näher zu untersuchende Städte die drei beschriebenen „Wachstumsgruppen“ und die spezifizierten Entwicklungsdynamiken abbilden. Aus der Kombination ergeben sich acht Städtegruppen.

3 Entwicklung der Beschäftigtenzahlen

Das Wachstum der Bevölkerungszahlen hängt stark mit der Wirtschaftskraft einer Region zusammen. Insbesondere junge Erwachsene suchen in ökonomisch prosperierenden Städten nach Chancen und Sicherheit für ihre Zukunft. Insofern erscheint es sinnvoll, die 40 in den vergangenen fünf Jahren an Bevölkerung gewachsenen Großstädte hinsichtlich ihres Arbeitsplatzangebots zu untersuchen.

Dabei zeigt sich, dass drei Viertel dieser Städte in der gleichen Zeitspanne, in der sie Einwohnerinnen und Einwohner gewinnen konnten, einen negativen Saldo bei den sozialversicherungspflichtig Beschäftigten zu verzeichnen hatten. Dies entspricht einem bundesweiten Trend und lenkt den Blick ganz besonders auf die elf Großstädte mit zunehmender Beschäftigtenzahl zwischen 2002 und 2007.

Vier dieser elf Städte – Ingolstadt, Münster, Regensburg und Ulm – liegen in Stadtregionen, die ebenfalls mit einer Zunahme der Beschäftigtenzahl aufwarten können. In sieben Städten – Bonn, Dresden, Erlangen, Freiburg, Hamburg, Leipzig und Potsdam – nahm die Zahl der Beschäftigten in der Kernstadt zu, während sie im Umland im Durchschnitt sank.

Im Fall von Heilbronn und Karlsruhe ist für beide Stadtregionen eine fortbestehende Arbeitsplatzsuburbanisierung festzustellen: Während diese Kernstädte Beschäftigte verloren, nahm deren Zahl in den zugehörigen Stadtregionen bzw. im Umland zu.

Tabelle 2

Städtegruppen nach unterschiedlicher Stadt-Umland-Entwicklung, 1998 bis 2007

Typ	Städte
1a	Berlin, Kiel, Leverkusen, Ludwigshafen
1b	Augsburg, Münster, Stuttgart
1c	Bremen, Düsseldorf, Hamburg, Heilbronn, München, Nürnberg, Oldenburg, Paderborn, Pforzheim, Trier, Ulm, Wiesbaden
1d	Heidelberg
2e	Aachen, Frankfurt a.M., Freiburg, Ingolstadt, Karlsruhe, Regensburg
2f	Bonn, Darmstadt, Erlangen, Fürth, Köln, Mainz, Potsdam, Würzburg
3a	Erfurt, Magdeburg, Rostock
3f	Dresden, Jena, Leipzig

Datenbasis: Bevölkerungsfortschreibung des Bundes und der Länder

Quelle: Laufende Raumbewachung des BBSR

Über die Zehn-Jahres-Periode 1997 bis 2007 betrachtet hatten wesentlich mehr – nämlich neun Städte – eine Arbeitsplatzsuburbanisierung zu verzeichnen. Neben Heilbronn und Karlsruhe betraf dies verstärkt zwischen 1997 und 2002 auch Augsburg, Darmstadt, Fürth, Mainz, München, Nürnberg und Würzburg.

Höhere relative Beschäftigtengewinne in der Kernstadt als im Umland gab es über die Zehn-Jahres-Spanne nur in Bonn, Düsseldorf, Erlangen, Heidelberg, Köln und Paderborn. Ende 2007 gibt es in insgesamt 24 der 40 betrachteten Großstädte mehr Beschäftigte als Ende 1997, was auf ein Arbeitsmarktwachstum Ende der 1990er Jahre verweist.

Bei der Auswahl der Städte sollten alle Facetten abgebildet werden. Es interessiert nicht nur, wie sich die Parallelität von Bevölkerungs- und Beschäftigtenwachstum in der Stadtentwicklung niederschlägt, sondern auch, welche Folgen eine „Arbeitsteilung zwischen Stadt und Umland“ in puncto „Wachstum“ hat und was es bedeutet, wenn die Bevölkerung wächst und dem kein Arbeitsplatzpendant gegenübersteht.

4 Innerstädtische Differenzierung der Bevölkerungszunahme

Als weitere Vorstufe zur Identifizierung näher zu untersuchender Städte ist die Frage zu klären, wo sich das Wachstum in den Städten niederschlägt. Trägt es tatsächlich zur Stärkung des „Städtischen“ bei oder ist es ein Wachstum am Stadtrand, das periphere Strukturen und die Arbeitsteilung zwischen Stadt und Um-

land stärkt? Zur Klärung kann vorbereitend auf Daten des Kooperationsprojekts „Innerstädtische Raumbbeobachtung“ (IRB) zurückgegriffen werden.

Es sind vorrangig junge Erwachsene, die zu Ausbildungszwecken und/oder zum Berufseinstieg in die Großstädte zuwandern. Sie bevorzugen als Wohnstandort innenstädtische Quartiere. Die Innenstädte deutscher Großstädte sind dicht bebaut. Neue Wohnflächen sind meist nur durch Umnutzung bisheriger Brach- oder Gewerbeflächen – in ostdeutschen Städten zudem nach wie vor durch Sanierung zuletzt unbewohnter Altbauten – zu gewinnen.

Ein Einblick in die innerstädtische Verteilung der Bevölkerung ist für die Städte möglich, die als Kooperationspartner am Projekt der IRB teilnehmen (vgl. Tab. 1). Für deren Stadtteile liegt eine Zuordnung zu einem innerstädtischen Lagetyp vor. Unterschieden werden: City, Cityrand (zusammen „Innenstadt“), Innenstadtrand (zusammen mit Innenstadt „Innere Stadt“) und Stadtrand (entspricht der „Äußeren Stadt“). Aufgrund der Baustruktur ist die durchschnittliche Einwohnerdichte mit 5 736 Bewohnerinnen und Bewohnern pro km² in der Innenstadt wesentlich höher als in den weiter außen liegenden Stadtteilen (in Stadtteilen des Stadtrands durchschnittlich 1 406 Einwohnerinnen und Einwohnern pro km²).

Die Zeitreihen der IRB zeigen, dass Stadtteile der Innenstadt wie des Innenstadtrandes in den Jahren 2002 bis 2007 durchgängig

(3) Die Abbildungen 2 und 3 sind in Fortführung der hier präsentierten Analyse um Daten der Jahre 2008 und 2009 fortgeschrieben worden. Damit bestätigen sich die hier angesprochenen Trends. Die außerordentlich starke Entwicklung der Innenstadt-Bevölkerungszahlen in den nordwestdeutschen IRB-Städten ist nahezu ausschließlich auf die Neubesiedlung der Hafencity in Hamburg zurückzuführen.

Tabelle 3

Städte nach Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten, 2002 bis 2007

Städtegruppe	Zunahme der Beschäftigtenzahlen	Abnahme der Beschäftigtenzahlen
1a	–	Berlin, Kiel, Leverkusen, Ludwigshafen
1b	Münster	Augsburg, Stuttgart
1c	Hamburg, Ulm	Bremen, Düsseldorf, Heilbronn, München, Nürnberg, Oldenburg, Paderborn, Pforzheim, Trier, Wiesbaden
1d	–	Heidelberg
2e	Freiburg, Ingolstadt, Regensburg	Aachen, Frankfurt a.M., Karlsruhe
2f	Bonn, Erlangen, Potsdam	Darmstadt, Fürth, Köln, Mainz, Würzburg
3a		Erfurt, Magdeburg, Rostock
3f	Dresden, Leipzig	Jena

Datenbasis: Bevölkerungsfortschreibung des Bundes und der Länder

Quelle: Laufende Raumbbeobachtung des BBSR

Abbildung 2

Bevölkerungsentwicklung nach innerstädtischen Lagetypen für IRB-Städte insgesamt und nach regionaler Einbettung, 1998 bis 2009.

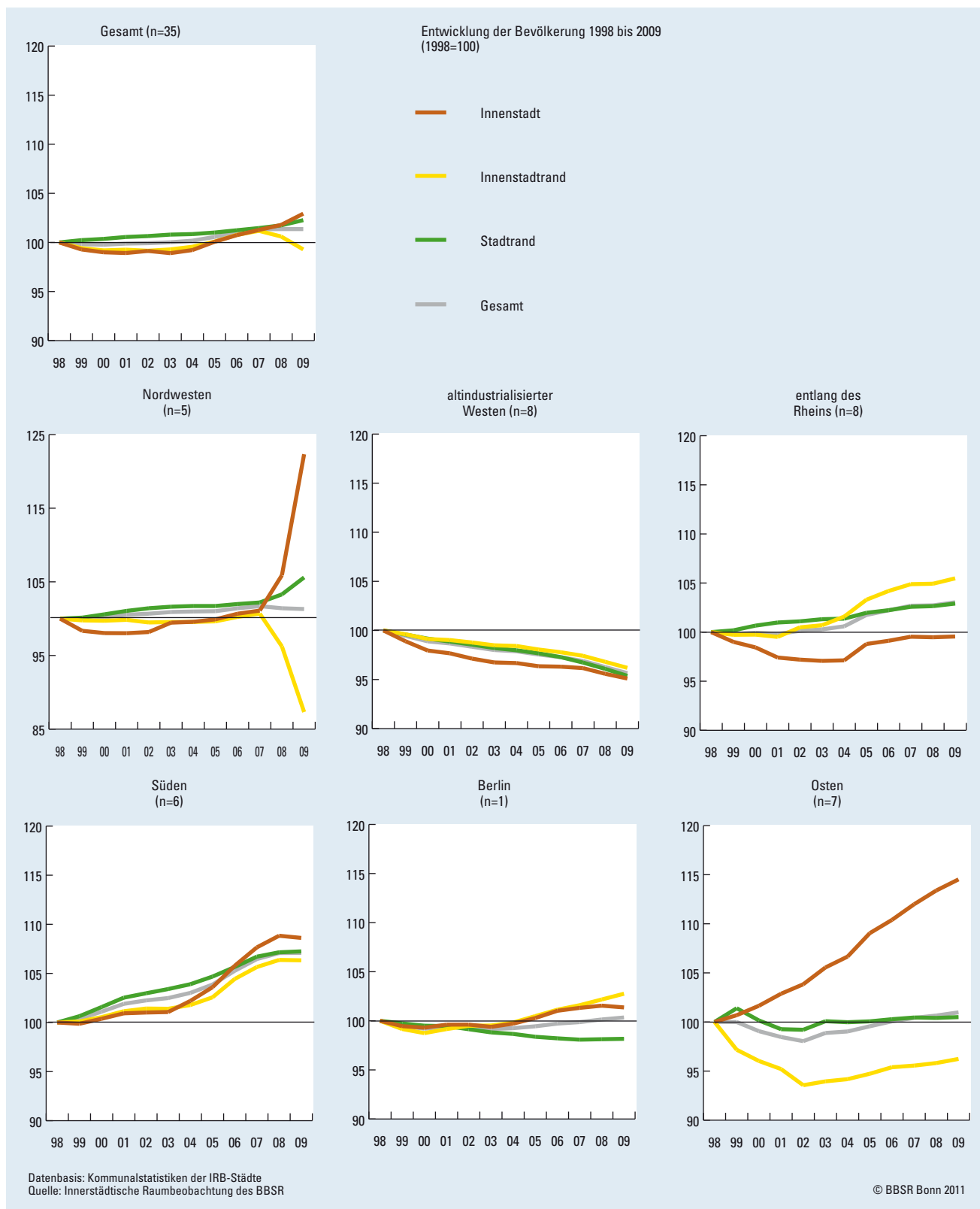


Abbildung 3

Wanderungssaldo über die Stadtgrenzen je 1 000 Einwohner nach innerstädtischen Lagetypen für IRB-Städte insgesamt und nach regionaler Einbettung, 2002 bis 2009



Tabelle 4

Innerstädtische Bevölkerungsentwicklung, 2002 bis 2007

Entwicklung „innen und außen“	Städte
Parallele Zunahme in Innerer und Äußerer Stadt	Bonn, Darmstadt, Frankfurt, Freiburg, Hamburg, Mainz, München, Regensburg
Innere Stadt zunehmend – Äußere Stadt abnehmend	Erfurt, Heidelberg, Magdeburg, Leipzig, Rostock
Innere Stadt zunehmend – Äußere Stadt konstant	Aachen, Dresden, Karlsruhe, Köln, Potsdam
Innere Stadt konstant – Äußere Stadt zunehmend	Ingolstadt, Jena, Münster

Datenbasis: Kommunalstatistiken der IRB-Städte

Quelle: Innerstädtische Raumbewachung des BBSR

mehr Bevölkerung hinzugewonnen und positive Wanderungssalden verzeichnet haben als Stadtteile des Stadtrandes.³ Nur ein kleiner Teil davon ist auf Ummeldungen als Folge der Einführung einer Zweitwohnsitzsteuer zurückzuführen. Die leichte Bevölkerungszunahme in Stadtrandgebieten geht auch auf Umzüge aus Wohngebieten der Inneren Stadt zurück.

Werden nun nur die IRB-Städte mit steigenden Bevölkerungszahlen während der vergangenen fünf Jahre 2002 bis 2007 in den Blick genommen, zeichnen sich nochmals recht unterschiedliche Entwicklungen ab, die in Tabelle 4 aufgeführt sind.

Diese Einstiegsanalyse zeigt zum einen, dass es nicht nur ein Nebeneinander von wachsen-

den und schrumpfenden Städten gibt, sondern dass fast jede dieser Städte auch innerhalb ihrer administrativen Grenzen ein Nebeneinander von wachsenden und schrumpfenden Stadtteilen hat. Damit wird zum anderen deutlich, dass die wachsenden Städte neben der hohen Heterogenität von kleinräumigen Entwicklungen innerhalb ihrer Grenzen außer der konstatierten Bevölkerungszunahme auf Gesamtstadtebene kaum darüber hinausweisende Gemeinsamkeiten haben. Insofern erscheinen Städte als sehr eigensinnige und dynamische Siedlungsgebilde. Das macht das Sprechen über eine Attraktivität der Städte schwer, da die Bezugspunkte uneindeutig sind. Damit geht eine Herausforderung für bundespolitische Interventions- oder Förderinstrumente einher, die nur entlang generalisierender Kriterien zu entwickeln sind.

2 Zurück in die Stadt? Gibt es eine neue Attraktivität der Städte? Konzeption eines Ressortforschungsprojekts des Bundes⁴

Brigitte Adam
Gabriele Sturm

Bedeutet eine positive Bevölkerungsentwicklung in bestimmten Großstädten automatisch eine neue Attraktivität der Städte bzw. des Städtischen? Welche Prozesse und Strategien stecken hinter den zuvor vorgestellten Zahlen? Wie schlagen sie sich in den Stadtquartieren nieder und wie sind sie zu bewerten? Oder handelt es sich bei den Einwohnerzuwächsen nur um statistische bzw. demografische Artefakte? Im Projekt sollte herausgefunden werden,

- inwieweit die steigenden Bevölkerungszahlen geplant waren, d.h. ob sie Resultat gezielter Strategien sind und
- unter welchen Bedingungen kommunale Strategien greifen.

Weiter interessierte, welche Attraktivitätsfaktoren sich im Vergleich der Städte identifizieren lassen. Aus Planungssicht stellte sich zudem die Frage, ob das statisch feststellbare Städtewachstum auf der einen und die gebremste Suburbanisierung auf der anderen Seite die Stadtentwicklung einer kompakten, ausgewogenen, sozialverträglichen und Ressourcen sparenden Entwicklung näher bringt.

Die Durchführung des Projekts folgte einem Fallstudienkonzept. Die Beantwortung der forschungsleitenden Fragen sollte aus der Perspektive der wachsenden Städte selbst erfolgen. Sie sollten „ihr“ Wachstum näher beschreiben, Beiträge zur Erklärung des Phänomens liefern und es bewerten.

Als Ergebnis der Vorstudie wurden im Herbst 2009 mehrere Städte um eine Projektteilnahme gebeten. Die Auswahl wurde erstens geleitet durch eine gewisse Repräsentativität der ausgewählten Städte für die zuvor herausgefunde-

Innerstädtische Raubeobachtung (IRB)

Die IRB gründet sich auf kleinräumige Daten unterhalb der Gemeindeebene. Auf Basis freiwilliger Kooperationsvereinbarungen werden intrakommunale Beobachtungseinheiten (Stadtteile) festgelegt, es wird ein Merkmalsprogramm abgestimmt und eine Typisierung von Stadtteilen sowie eine Festlegung des Umlandes vorgenommen. Die teilnehmenden Städte stellen die Daten in einem gemeinsamen Pool zur Verfügung, den alle Beteiligten für vergleichende Analysen nutzen können. Derzeit nehmen 50 Städte

an der IRB teil. Diese Städte mit über 20 Mio. Einwohnern repräsentieren mehr als 80 % der deutschen Großstadtbevölkerung.

Seit dem Jahr 2002 stellt das Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBSR) gemeinsam mit den Städten die Daten zusammen und bereitet diese auf. Das BBSR nutzt die kleinräumigen Daten zur Analyse von Stadtentwicklungsprozessen, die für bestimmte Regionen, Stadt- oder Lagetypen verallgemeinerbar sind.

nen Entwicklungstypen (vgl. Beitrag 1). Zweitens erschien es vorteilhaft, dass die Städte Mitglied im Netzwerk der „Innenstädtischen Raubeobachtung“ sind, weil dadurch eine Reihe von Daten unmittelbar verfügbar und Ansprechpartnerinnen und -partner bekannt sind.

1 Auswahl der Städte für die Bearbeitung von Fallstudien

Ausgehend von der vorbereitenden Analyse und in Abstimmung mit den Akteurinnen und Akteuren vor Ort wurden schließlich zehn Städte für die Bearbeitung ihrer Fallstudien in das Projekt einbezogen. Trotz der geringen Fallzahl zielte der Auswahlvorschlag darauf, die unterschiedliche Bevölkerungsentwicklung in deutschen Großstädten einzufangen. Die zehn ausgewählten Städte legten im Projektverlauf weitere detaillierte Untersuchungen zu ihrem Wachstum, den Folgen und den Steuerungsansätzen dar.

(4)
http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/FP/ReFo/Staedtebau/2010/NeueAttraktivitaet/01_Start.html

Tabelle 5
Charakteristika der Fallstudien-Städte

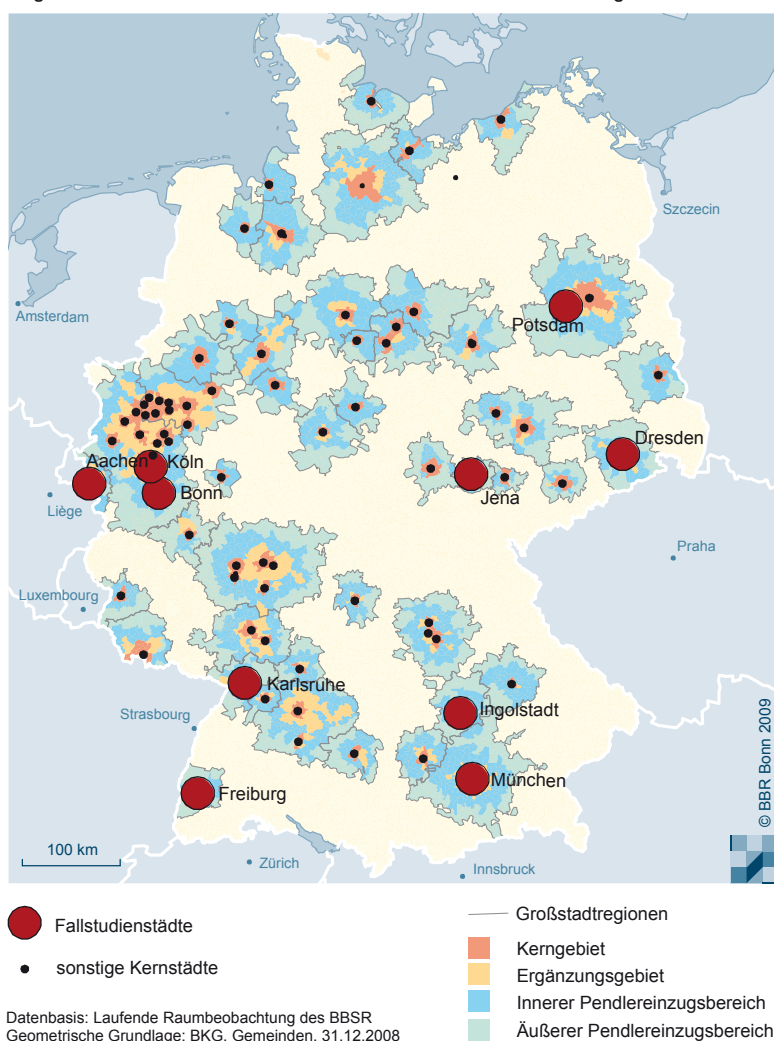
Stadt	Typ	Besonderes
Aachen	Zunahme seit 2002 > 4 % (ZWS), vergleichbare Zunahme Innere wie Äußere Stadt	Grenzstadt
Bonn	Zunahme seit 2002 > 2 % (ZWS), Umland wächst auch, Innere Stadt – äußere Stadt ausgeglichen, Zunahme sv-Beschäftigter	Bundesstadt
Dresden	Zunahme seit 2002 > 4 % (ZWS), auch über 10 Jahre überproportionale Bevölkerungszunahme der Kernstadt, Zunahme nur Innere Stadt, Zunahme sv-Beschäftigter	„Boomcity Ostdeutschlands“
Freiburg	Zunahme seit 2002 > 4 %, vergleichbare Zunahme Innere wie Äußere Stadt, leichte Zunahme sv-Beschäftigter	Grenzstadt
Ingolstadt	Zunahme seit 2002 > 2 %, Zunahme nur Äußere Stadt, Zunahme sv-Beschäftigter – auch im Umland	erst seit 1989 Großstadt
Jena	Zunahme seit 2002 > 2 %, auch über 10 Jahre überproportionale Bevölkerungszunahme der Kernstadt, schrumpfendes Umland, Zunahme stärker in Äußerer Stadt	Äußere Stadt enthält kaum 10 % der Stadtbevölkerung
Karlsruhe	Zunahme seit 2002 > 2 %, Zunahme stärker in Innerer Stadt	
Köln	Zunahme seit 2002 > 2 % (ZWS), auch über 10 Jahre überproportionale Bevölkerungszunahme der Kernstadt, vergleichbare Zunahme Innere wie Äußere Stadt	
München	Zunahme seit 2002 > 4 % (ZWS), proportional zum Umland, vergleichbare Zunahme Innere wie Äußere Stadt	die deutsche Großstadt mit der höchsten Bevölkerungsdichte
Potsdam	Zunahme seit 2002 > 4 %, auch über 10 Jahre überproportionale Bevölkerungszunahme der Kernstadt, Zunahme stärker in Innerer Stadt, Zunahme sv-Beschäftigter	profitiert von Berliner Abwanderung

Datengrundlage: Bevölkerungsfortschreibung des Bundes und der Länder, Kommunalstatistiken der IRB-Städte, Statistik der Bundesagentur für Arbeit

Quelle: Laufende Raumbbeobachtung des BBSR, Innerstädtische Raumbbeobachtung des BBSR

Karte 1

Lage der Fallstudienstädte innerhalb der BBSR-Großstadregionen 2008



2 Fallstudienkonzept

Im Rahmen der vorbereitenden Analyse wurde zunächst ein statistisch begründetes Bild gezeichnet, in welchen Städten sich Bevölkerungsgewinne niederschlagen, welche Gemeinsamkeiten und welche Unterschiede es in dieser Hinsicht innerhalb bestimmter Städtegruppen gibt. Jene Gemeinsamkeiten und Unterschiede können noch weiter differenziert werden, z.B. nach Alter und Nationalität der Zuwanderer oder nach Zuzugsschwerpunkten innerhalb der Städte. So sind möglicherweise unterschiedliche Rahmenbedingungen (kommunalpolitisch, gesellschaftlich und räumlich) herauszuarbeiten, die den zunächst beobachteten Entwicklungen zugrunde liegen. Weitere Fragen zur Bevölkerungsentwicklung und zur Attraktivität der Städte sollten aus der Perspektive der Städte selbst beantwortet werden.

Mit dieser Forschungskonzeption wurde Neuland betreten. Das Bundesinstitut für Bau, Stadt- und Raumforschung (BBSR) und die Akteurinnen und Akteure aus zehn deutschen Großstädten arbeiteten im Projektverlauf Hand in Hand mit dem Ziel, Handlungsempfehlungen für die Stadtpolitik des Bundes zu erarbeiten. Voraussetzung für das Gelingen war über die Kooperation zwischen den Städten und dem BBSR hinaus eine ämterübergreifende Koordination innerhalb der Städte, die in der Regel Städtestatistik, Stadtentwicklung und Stadtplanung einbezog.

In den Fallanalysen sollte angestrebt werden, die vergleichenden Beobachtungen quantitativer Art zu konkretisieren, zu erklären und zu bewerten: Wie schätzen die Städte selber die Ursachen und Folgen ihrer positiven Bevölkerungsentwicklung ein? Was verändert sich dadurch zum Positiven, was möglicherweise auch zum Negativen? Wie „geplant“ ist das Bevölkerungswachstum, wer wandert in die Städte und in welche Stadtquartiere? Wie geht die Stadtplanung mit dem Wachstum um, was hat sie dazu beigetragen? Als Leitlinie für die Fallanalysen diene ein Fragenkatalog, der in der ersten Phase des Projekts gemeinsam weiterentwickelt wurde. Diese Fallanalysen sollten eine Basis zur Optimierung städtischer Strategien einschließlich planerischer Instrumente ergeben und damit unter anderem zur Optimierung des öffentlichen Mitteleinsatzes beitragen. An dieser Stelle kann nun weiter diskutiert werden, unter welchen Bedingungen Strategien greifen, wie sie wirken und welche Konsequenzen das Wachstum innerhalb der Städte – im Idealfall die Innenentwicklung – für die Realisierung einer ökologisch nachhaltigen, sozial gerechten und ökonomisch funktionsfähigen Stadtentwicklung hat.

Das gemeinsame Forschungsprojekt startete mit einem Auftakttreffen im November 2009. Bei diesem Termin wurde als Leitlinie für die Forschungsarbeit ein erster Fragenkatalog abgestimmt. Dieser Katalog war im Sinne der Vergleichbarkeit bindend für alle beteiligten Städte, ließ aber gleichzeitig Nuancen bei der Schwerpunktsetzung und bei der Beantwortung der Fragen zu. Auf Grundlage der vorbereitenden Arbeiten und der ersten Statusberichte wurden anlässlich eines Projekt-Workshops im März 2010 die interessierenden Fragen abschließend festgelegt. Die in den Städten zu erarbeitenden Fallstudien gingen alle auf die allgemeinen Fragen zur Attraktivität der Stadt ein und konzentrierten sich im Weiteren auf die Beantwortung ausgewählter Schwerpunktfragen.

Allgemeine Fragen zur Attraktivität der Stadt

- Welches sind die Zuzugsschwerpunkte, was zeichnet sie aus und wer zieht dort hin?
- Gibt es in der Stadt oder Stadtregion Bereiche, die nicht von dem Wachstum profitieren? Welche und warum?
- Wie lange ist die durchschnittliche Wohndauer in Stadt und Stadtquartier nach unterschiedlichen Bevölkerungsgruppen?
- Welche lokalen und regionalen Einflussfaktoren werden in den Kommunen für die positive Bevölkerungsentwicklung verantwortlich gemacht? Welche dieser Faktoren sind kommunalplanerisch beeinflussbar und welche nicht? Oder handelt es sich bei den jüngsten Bevölkerungszuwächsen nur um ein statistisches Artefakt?
- Inwieweit wurde und wird seitens Stadtplanung und Stadtentwicklung mit ihren Strategien und Instrumenten auf eine positive Bevölkerungsentwicklung hingearbeitet (z.B. angebotsorientierte Bauleitplanung, Baulandbereitstellung, Kooperation mit Eigentümern zur Bestandsqualifizierung, Brachflächenreaktivierung, Qualifizierung der öffentlichen Räume)?
- Sind diese Strategien und Instrumente wachstumsspezifisch?
- Was wird positiv bewertet – z.B. eine bessere Verzahnung von Wohnen und Arbeiten, eine gute Auslastung der vorhandenen Infrastruktureinrichtungen, höhere Steuereinnahmen?
- Was wird möglicherweise negativ bewertet – z.B. Reduzierung der Freiflächenanteile, zu starke bauliche Verdichtung, erhöhtes Verkehrsaufkommen, zunehmende soziale Fragmentierung?
- Welche Umwelt- und Verkehrsprobleme resultieren aus dem Bevölkerungswachstum, welche Folgen haben sie für die zukünftige Attraktivität der Stadt? Wie versuchen die Kommunen die Probleme zu lösen?
- Welche Strategien/Instrumente der Stadtentwicklungspolitik des Bundes und des Landes unterstützen oder erschweren ein „Zurück in die Stadt“ (inklusive möglicher Ressortforschungsansätze)?

Wohnungsmarktentwicklung und Präferenzen

Schwerpunktthema: Aachen, Bonn, Freiburg, Ingolstadt, Jena, Karlsruhe, München, Potsdam

- Entsprechen die Wohnungsangebote (Wohnform, Wohnumfeld) der Nachfrage? Wie können kommunalpolitische und stadtplanerische Vorgaben kurzfristig in Wohnungspolitik übersetzt werden?
- Lässt sich eine Veränderung der Wohnpräferenzen ableiten? (Wohnformen, Standorte, Umfeld)?
- Führt die generell gute Vermietbarkeit zum Investitionsstau?
- Wie geht die Stadtplanung mit dem Wachstum und seinen Folgen um? Wie gehen die Kommunen mit endlichen Flächenressourcen um?

„Urbanität“ – Zukunft des Städtischen

Schwerpunktthema: Aachen, Bonn, Köln

- Wie messen wir oder was beschreiben wir als „Attraktivität“ der Stadt?
- Was macht Attraktivität aus (zielgruppenorientierte Analyse)?
- Spiegeln die Bevölkerungsgewinne eine Art „Rückbesinnung“ auf urbane Lebensweisen?
- Welche Rolle spielen integrierte Konzepte? Was können Sie leisten, um die Attraktivität der Städte zu erhöhen und dabei nachteilige Auswirkungen zu verhindern?
- Verhindert eine hohe Fluktuation das Engagement der Bürgerinnen und Bürger für Stadt und Stadtquartier? Ist die Fluktuation auf das Wachstum zurückzuführen?
- Können die positiven Seiten des Wachstums durch eine stadtregionale Zusammenarbeit optimiert werden, können negative Auswirkungen dadurch abgeschwächt werden? (u. a. Verteilung finanzieller Lasten, Modelle interkommunaler Kooperation)
- Können Belange einer nachhaltigen Entwicklung wie zum Beispiel eine stärkere Verzahnung von Wohnen und Arbeiten im Zuge des Bevölkerungswachstums realisiert werden?

Verhältnis von Bevölkerungs- und Beschäftigtenentwicklung

Schwerpunktthema: Dresden, Ingolstadt, Potsdam

- Wie haben sich die Arbeitsplätze in Stadt und Umland entwickelt? Wie sieht das Verhältnis zwischen Bevölkerungs- und Beschäftigtenentwicklung aus?
- Wurde auf ein gleichzeitiges Wachsen von Bevölkerung und Arbeitsplätzen hingewirkt? Wurden beide Entwicklungen und die jeweilige Standortfrage im Zusammenhang betrachtet?
- Basiert das Wachstum auf einer wirtschaftlichen Monostruktur? Welchen Einfluss hat die Monostruktur auf Entwicklungsperspektiven?

Soziale Segregation und Polarisierung

Schwerpunktthema: Aachen, Bonn, Freiburg, Ingolstadt

- Gibt es eine räumliche oder milieumäßige Konzentration (Migration, Bildungsstatus)?
- Welche Rolle spielt möglicherweise eine Konzentration der Studierenden im Stadtgebiet?
- Entstehen Formen von Gentrifizierung bzw. sozialräumlicher Polarisierung durch eine neue Attraktivität der Innenstädte?
- Welche Strategien und Instrumente werden seitens der Kommunen zur Vermeidung oder Korrektur von Segregation und Polarisierung eingesetzt? Wirkt sich Wachstum in diesem Zusammenhang positiv aus?

3 Einwohnerentwicklung und Attraktivität der Wissensmetropole München

Ilka Kürbis

1 Einleitung

Aktuell sind in der Landeshauptstadt München weitere Einwohnerzuwächse zu verzeichnen, und zwar entgegen dem stagnierenden bayerischen und dem rückläufigen deutschen Trend. Mit 1,382 Mio. Einwohnerinnen und Einwohnern zum 31.12.2010 ist der Bevölkerungsbestand mit Hauptwohnsitz um 1,3 % im Vergleich zum Vorjahr weiter angestiegen (ZIMAS 2011). Dabei sind als bedeutende Komponenten die positiven Wanderungssalden und Geburtenüberschüsse zu nennen, die erstmals ab dem Jahr 2000 zu beobachten waren und sich seitdem verstärkt fortsetzen.

Bevölkerungsgewinne entgegen dem übergeordneten Gesamttrend sind jedoch keine Singularität von München, sondern werden auch in anderen deutschen Städten wie Köln, Bonn und Dresden beobachtet. Dies zeigt eine Studie des BBSR (2009a) mit Differenzierung der Einwohnerentwicklung nach der Siedlungsform, die einen Subtrend innerhalb des gesamtdeutschen, rückläufigen Trends aufdeckt, der ab dem Jahr 2002 Bevölkerungsgewinne in deutschen Großstädten beschreibt.

Mit dem vorliegenden Beitrag soll versucht werden, die Einwohnerentwicklung und deren Zusammenhänge vor dem Fokus der Attraktivität Münchens näher zu beschreiben. Nach einer demografischen Darstellung mit teilräumlicher Auflösung stehen insbesondere die Fragen nach dem Motor der Einwohnerentwicklung, der Attraktivität für die Zuwanderung und den Standortfaktoren von München im Vordergrund.

2 Einwohnerentwicklung – Trendwende mit Wachstum ab dem Jahr 2000

Die Einwohnerzuwächse in München basieren auf einem positiven Wanderungssaldo und einem daraus initiierten biometrischen Wachstum. Der Wanderungssaldo der letzten zehn Jahre betrug durchschnittlich +10 000 Einwohnerinnen und Einwohner und erreichte in Boom-Jahren fast +20 000 Einwohnerinnen und Einwohner pro Jahr. Der biometrische

Saldo der letzten Jahre zeigt einen deutlichen Wachstumstrend, der auf steigenden Geburtenfallzahlen und rückläufigen Sterbefällen basiert. Während die niedrigen Sterbefallzahlen aus der steigenden Lebenserwartung und einem erhöhten Wegzug der älteren Bevölkerung resultieren, sind die steigenden Geburtenfallzahlen bei etwa gleichbleibender Fertilitätsrate TFR von 1,25 auf die höhere Anzahl der Frauen im gebärfähigen Alter zurückzuführen. Im Jahr 2010 wurden 14 366 Geburten und 10 675 Sterbefälle registriert, womit der biometrische Saldo von + 3 691 bedeutend zum Einwohnerzuwachs beitrug.

„Starke Jahrgänge mit beruflicher Qualifikation und Erwerbstätigkeit sowie vergleichsweise wenig Alte und Junge“ lautet die Münchener Charakteristik, die sich direkt in den demografischen Kennzahlen widerspiegelt. Der Münchener Jugendquotient von 24 und der Altenquotient von 27 liegen deutlich unter dem bundesdeutschen Jugendquotienten von 32 bzw. Altenquotienten⁵ von 33,7 (GENESIS 2011). Von den 1,364 Mio. Einwohnerinnen und Einwohnern im Jahr 2009 hatten 36 % einen Migrationshintergrund und 23 % eine ausländische Staatsangehörigkeit. Die vergleichsweise hohen Anteile resultieren aus den Wanderungsbewegungen, die in München ein 8- bis 10-fach höheres Volumen erreichen als die natürlichen Bewegungen der Geburten- und Sterbefälle. In 2010 wurden 103 606 Zuzüge und 84 467 Wegzüge und zudem 116 744 Umzüge innerhalb des Stadtgebietes registriert (LHM 2010).

Die Zeitreihen zeigen, dass die jüngsten Entwicklungen nach drei Jahrzehnten Stabilität eine Trendwende darstellen (vgl. Abb. 4, 5). Im Vergleich zum historischen Höchststand von 1972 liegt der aktuelle Einwohnerstand nur um 3,2 % höher. Historisch betrachtet ist München sehr stark in der ersten Hälfte des letzten Jahrhunderts gewachsen. Während 1900 noch knapp 500 000 Einwohnerinnen und Einwohner in München lebten, wurde die Millionengrenze bereits 1957 überschritten, und 1960 zählte München 1,072 Mio. Einwohnerinnen und Einwohner. Nach weiteren Einwohnerzuwächsen in den 60er Jahren und dem historischen Höchststand im Olympiajahr 1972 mit 1,339 Mio.

(5) Jugendquotient als Anteil der unter 20-Jährigen gegenüber den 20- bis 64-Jährigen. Altenquotient als Anteil der über 65-Jährigen gegenüber den 20- bis 64-Jährigen.

Einwohnerinnen und Einwohnern verlief die Entwicklung mit Höhen und Tiefen stagnierend und zum Teil negativ. Die 90er Jahre waren aufgrund der Jugoslawienkriege durch anfangs hohe Zu- und spätere Wegzüge gekennzeichnet und führten nur zu einem temporären Anstieg der Einwohnerzahl.

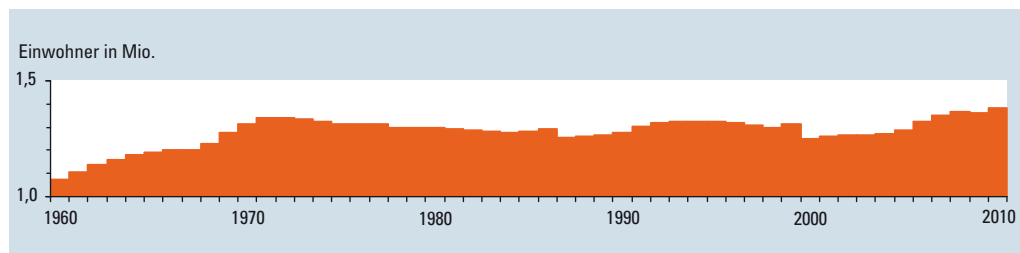
Seit 2000 hingegen zeigen die Einwohnerzahlen einen positiven Trend und sind bis zum Jahr 2010 um +10,8% gestiegen, während in Bayern die Einwohnerentwicklung bei +2,3% und in Deutschland bei -0,6% für den Zeitraum 2000–2009 lag (vgl. Abb. 5).

Die Planungsregion München (Region 14)⁶ mit der Landeshauptstadt und acht umliegenden Kreisen zählte Ende 2009 insgesamt 2,655 Mio. Einwohnerinnen und Einwohner, wovon die Hälfte auf knapp 6% der Regionsfläche in

der Landeshauptstadt lebte. Im Jahr 1960 lebten bereits 1,101 Mio. Menschen in der Landeshauptstadt und nur 629 000 in den umliegenden acht Kreisen. Im Gegensatz zur Landeshauptstadt verlief die Einwohnerentwicklung der Region in den Jahren 1970–2000 stetig positiv, so dass nach dem deutlichen Einwohnerwachstum der 60er Jahre die Region München ab 1970 im Wesentlichen in den Kreisen gewachsen ist. Seit der letzten Dekade verläuft die Entwicklung der Einwohnerzahlen von Landeshauptstadt und Umland wieder synchron und in vergleichbarer Höhe. Der Münchener Einwohnerrendrend beschränkt sich dabei nicht nur auf die Stadt München mit ihren engen Stadtgrenzen, sondern geht auch ins Umland und zum Teil bis ins weitere Oberbayern hinaus. In der letzten Dekade betrugen die Einwohnergewinne für die Region 14 +8,5% und für den Regierungsbezirk Oberbayern +6,5%.

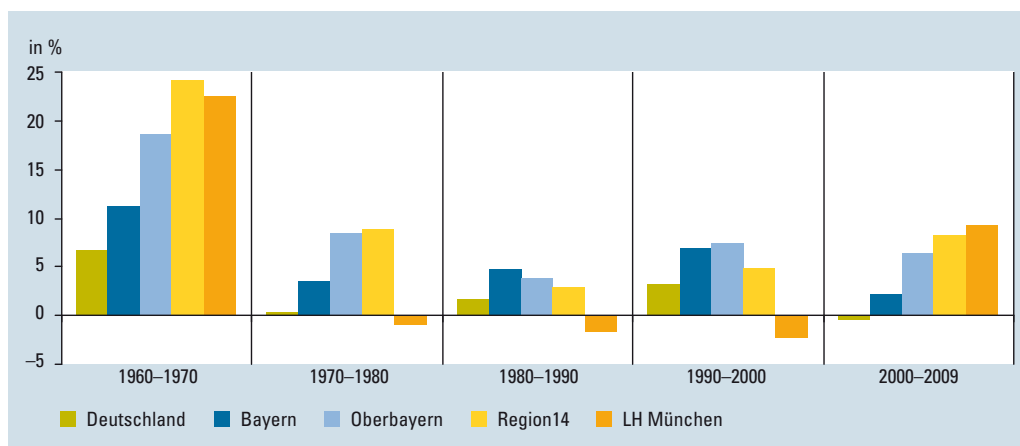
(6) Körperschaften der Region München sind die Landeshauptstadt München und die Landkreise Dachau, Ebersberg, Erding, Freising, Fürstenfeldbruck, Landsberg am Lech, München und Starnberg.

Abbildung 4
München: Einwohnerentwicklung



Schwankungen und Sprünge in einer Zeitreihe zur Einwohnerentwicklung beschreiben auch statistische Effekte oder haben einmalige Ereignisse zur Ursache: Die Volkszählung 1987 und die Einführung der Steueridentifikationsnummer im Jahr 2009 wirken wie Registerbereinigungen. Dabei handelt es sich überwiegend um Ausbuchungen vergangener Wegzüge oder Sterbefälle, so dass damit insgesamt eine Reduzierung des Einwohnerstandes verbunden ist. Eine Registerumstellung erfolgte im Jahr 2000 von der „Wohnberechtigte Bevölkerung als Fortschreibung auf der Basis der Ergebnisse der Volkszählung 1987“ auf ein „Einwohnermelderegister mit Hauptwohnsitz“ und führte zu einer Nivellierung des Einwohnerstandes. Die Einführung der Nebenwohnungsteuer im Jahr 2006 hingegen führte aufgrund von Ummeldungen zu einem Einwohneranstieg bei der Hauptwohnsitzbevölkerung, der aber auch nur einer Registerumbuchung entsprach. Datenbasis: ZIMAS 2011; Statistische Jahrbücher der LH München

Abbildung 5
Prozentuale Einwohnerveränderung in den Dekaden 1960–2009



Datenbasis: ZIMAS 2011; Statistische Jahrbücher der LH München; GENESIS 2011

3 Teilräumliche Einwohnerveränderung – Gewinne in Neubaugebieten

Auf teilsräumlicher Ebene der Stadtbezirksteile⁷ ergibt sich ein differenziertes Bild der Einwohnerzuwächse 2000–2009 (vgl. Karte 2). Auffällig sind die Stadtbezirksteile mit sehr starken Einwohnergewinnen, denen keine wirklichen Verlustgebiete gegenüberstehen. Dabei entstehen die Einwohnerveränderungen aus den sich zum Teil gegenseitigen beeinflussenden Komponenten Wanderungssaldo, biometrischer Saldo und Neubautätigkeit.

Der Wanderungssaldo aus externen Zu- und Wegzügen wird durch ausbildungs- und berufsbezogene Zuzüge bestimmt und ist insbesondere in Innenstadt- und Innenstadtrandlagen positiv (vgl. Karte 3). Die Neubautätigkeit hingegen bewirkten überwiegend Zuzüge als sogenannte Umzüge im Austausch mit anderen Stadtbezirksteilen und ist für bereits in München Wohnende und vor allem für Familien mit Kindern attraktiv (vgl. Karte 4). Stadtbezirksteile mit hoher Neubautätigkeit liegen zu einem Großteil am Innenstadtrand und Stadtrand.

Bei den großflächigen Neubaugebieten handelt es sich überwiegend um Konversionsflächen, auf denen zum Teil neue Stadtquartiere mit Wohn- und Bürogebäuden sowie Kultureinrichtungen und Einkaufsmöglichkeiten entstehen. Beispiele für den Innenstadtrand sind der Arnulfpark auf dem Gelände des ehemaligen Münchner Containerbahnhofs, die Schwanthaler Höhe auf dem ehemaligen Messegelände und der Ackermannbogen auf ehemaligen Kasernenflächen. In Stadtrandlage sind Riem auf dem alten Flughafengelände und die Funkkaserne sowie die Nordhaide auf ehemaligen Kasernenflächen zu nennen⁸.

Im Gesamtsaldo der Stadtbezirksteile betrachtet dominieren die Umzüge die teilsräumlichen Einwohnerveränderungen und bestimmen die lokalen Einwohnerzuwächse. Die markantesten Zuwächse waren entsprechend in den Stadtbezirksteilen zu verzeichnen, in denen auch die Neubautätigkeit sehr hoch lag. Im Großteil der Stadtbezirksteile fand ein durchschnittliches Wachstum statt. Am Stadtrand mit geringer Neubautätigkeit war die Einwohnerveränderung zum Teil zwar unterdurchschnittlich, aber immer noch positiv.

Demgegenüber war die Zahl der Stadtbezirksteile mit Einwohnerverlusten insgesamt gering. Konkret sind lediglich vier Stadtbezirksteile mit Verlusten zu erkennen, von denen drei in der

Innenstadt und einer am Innenstadtrand liegen. Trotz positivem Wanderungssaldo aus externen Zu- und Wegzügen beruhte hierbei der Verlust auf Umzügen in andere Stadtbezirksteile. Typischerweise war auch die Neubautätigkeit in diesen Räumen gering. Die übrigen Stadtbezirksteile zeigen nur rechnerische Verluste, da sie aufgrund von Besonderheiten nicht weiter repräsentativ sind, wie z. B. durch geringe Einwohnerzahl (Englischer Garten), Überprägung durch temporäre Unterkünfte und geringen Rückgang von unter 1%.

Da die Wanderungsprozesse zum Teil von der Altersgruppe bzw. von dem Lebenszyklus der Wandernden abhängig sind, ergibt sich hinsichtlich der Bevölkerungsstruktur eine signifikante altersspezifische Raumstruktur, die in der Darstellung des Jugend- und Altenquotienten deutlich wird (vgl. Karten 6, 7). Ein überdurchschnittlich hoher Jugendquotient ist vornehmlich in den Stadtrandlagen zu finden und zusätzlich in Gebieten mit hoher Neubautätigkeit. In der Innenstadt und entlang der Isar-Achse liegt der Jugendquotient deutlich unter dem städtischen Wert von 24. Aber auch der Altenquotient ist in der Innenstadt sehr niedrig und in den Randlagen überdurchschnittlich hoch. Am Stadtrand liegt das Verhältnis zum Teil bei 50 Älteren je 100 Einwohnerinnen und Einwohner im erwerbsfähigen Alter. Altenquotienten über dem städtischen Durchschnitt von 27 sind auch in Stadtbezirksteilen mit geringen Einwohnerzuwächsen und Neubautätigkeit zu finden.

Pauschal formuliert wohnen Ältere, Kinder und Jugendliche schwerpunktmäßig in den Stadtrandlagen, während die junge Altersgruppe mit beruflicher Qualifikation und erster Erwerbstätigkeit überwiegend in Innenstadtnähe und entlang der Isar-Achse wohnt.

(7) Die räumliche Gliederung auf statistischer Ebene nach Stadtbezirksteilen ist mit 105 Teilen ein Kompromiss zwischen Übersichtlichkeit und planerischer Einheit. Der Stand ist der 31.12.2009

(8) Informationen zu den Projekten der Stadtentwicklung der Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung: <http://www.muenchen.de/plan>

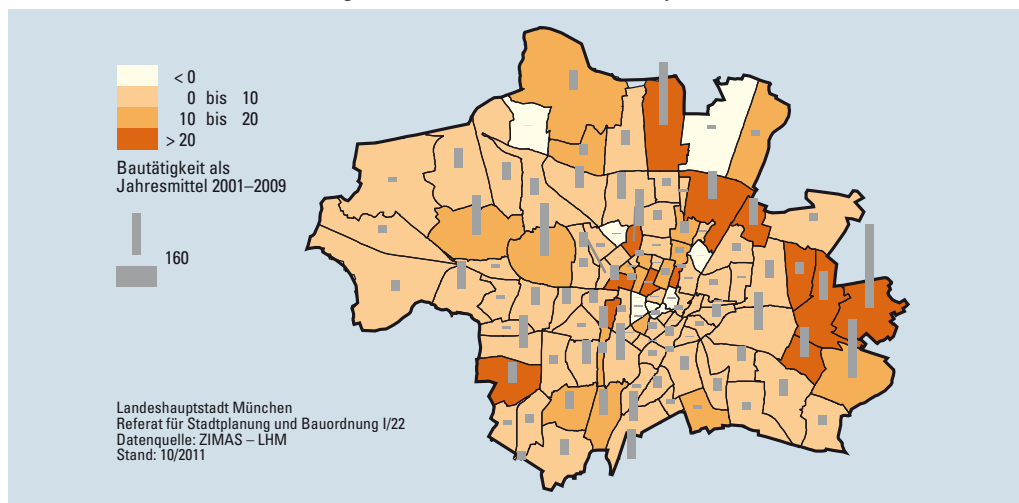


Messestadt Riem, Elisabeth-Dane-Straße

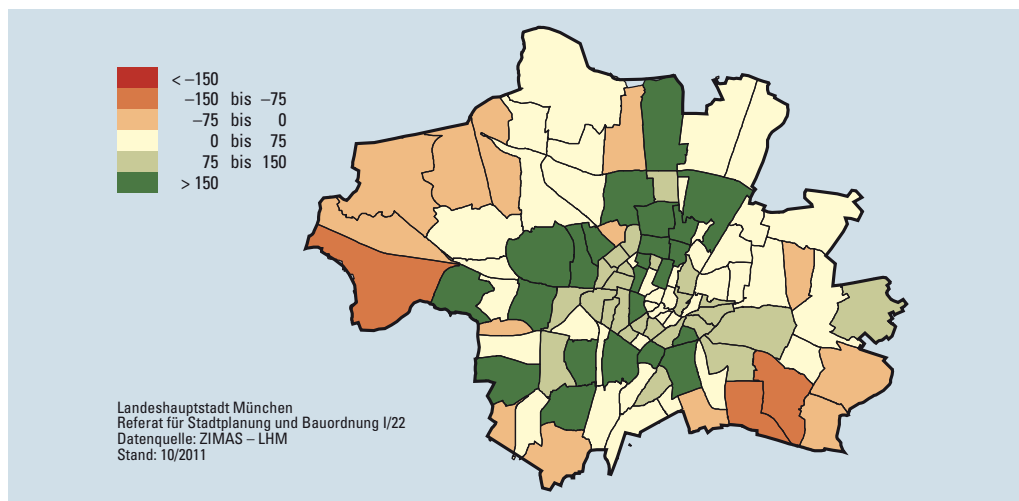
Foto: LHM, Bildarchiv

Karte 2

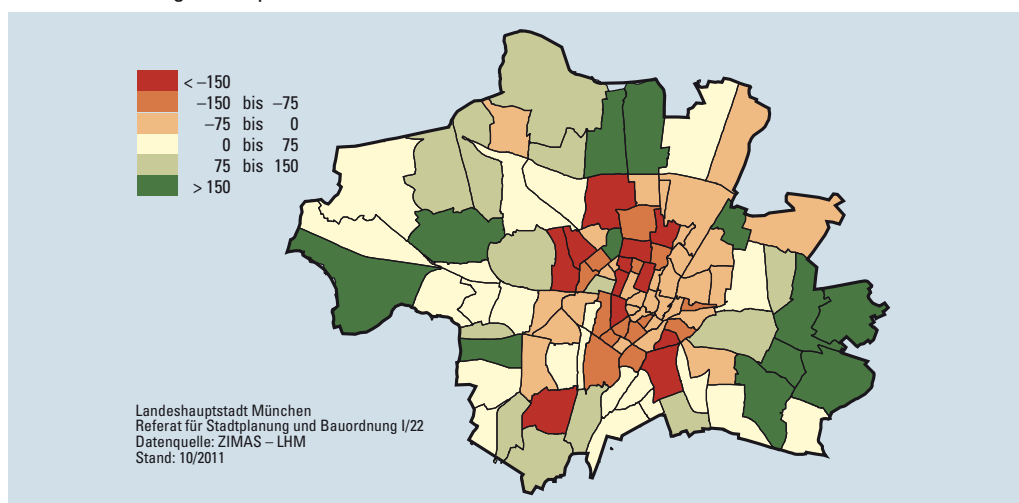
München: Einwohnerveränderung in % – Jahr 2009 zu Jahr 2000 (jeweils zum 31.12.)

**Karte 3**

München: Wanderungssaldo pro Jahr als Mittel der Jahre 2001–2009 (Einwohner)

**Karte 4**

München: Umzugssaldo pro Jahr als Mittel der Jahre 2001–2009 (Einwohner)



Karte 5

München: Biometrischer Saldo pro Jahr als Mittel der Jahre 2001–2009 (Einwohner)

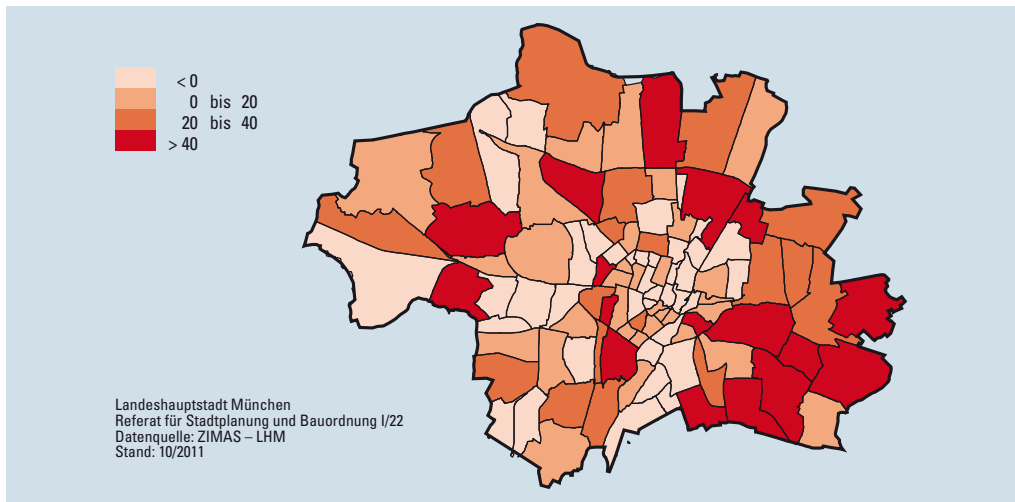
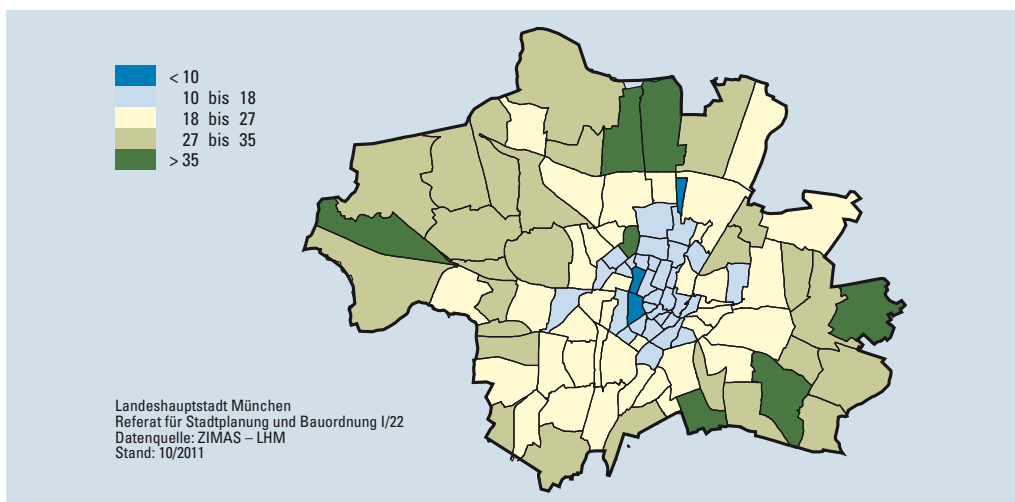
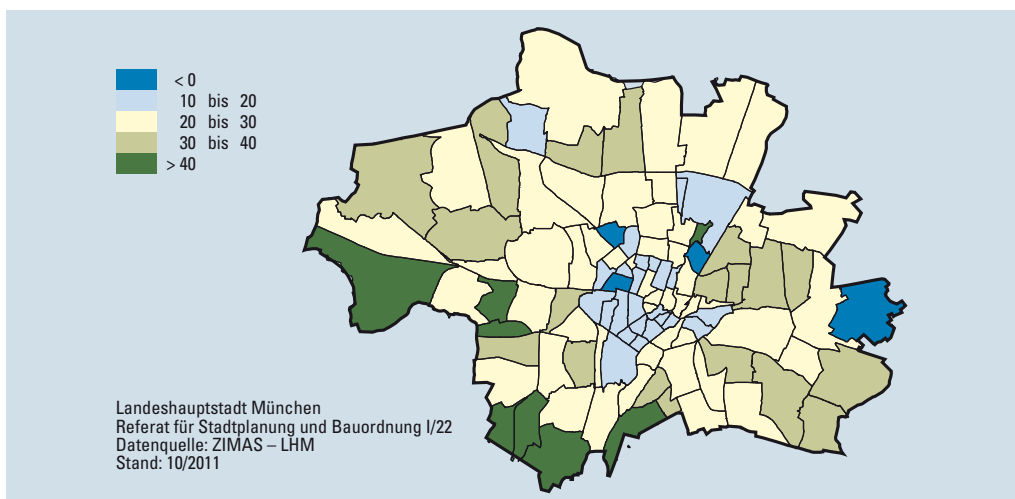
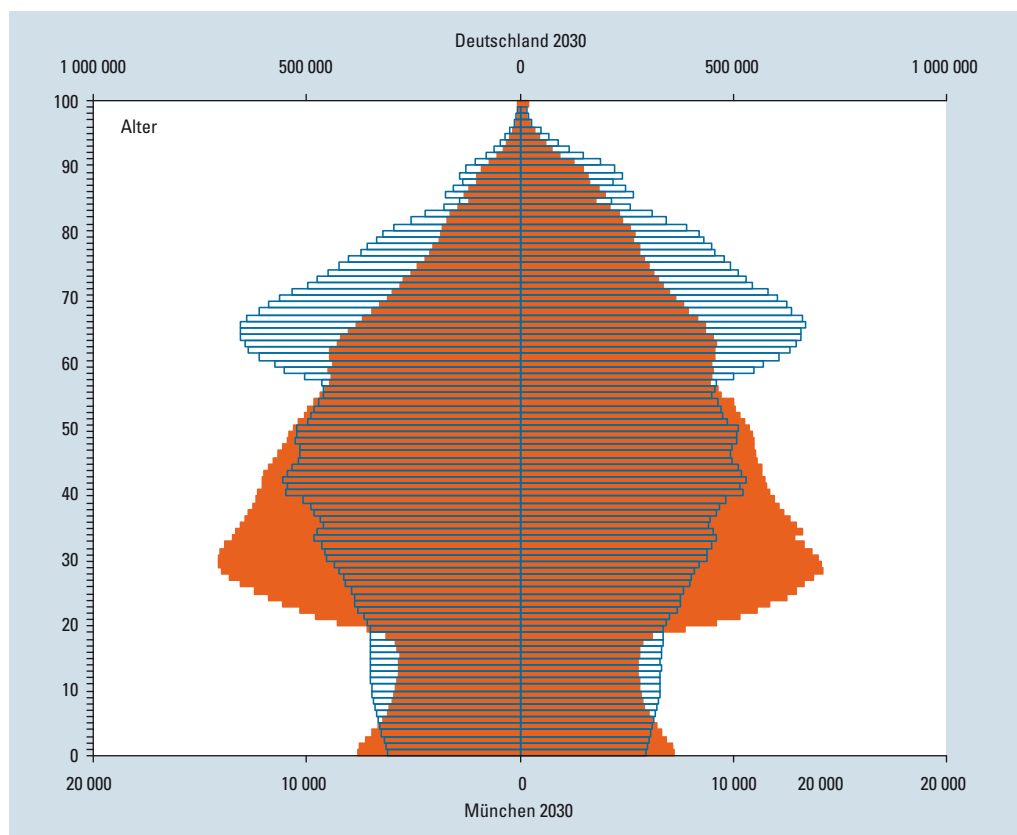
**Karte 6**München: Jugendquotient im Jahr 2009 (zum 31.12.)
als Anteil der unter 20-Jährigen gegenüber den 20- bis 64-Jährigen**Karte 7**München: Altenquotient im Jahr 2009 (zum 31.12.)
als Anteil der über 64-Jährigen gegenüber den 20- bis 64-Jährigen

Abbildung 6

Altersstruktur der 0- bis 100-Jährigen für München und Deutschland 2030
(links: Männer, rechts: Frauen) München zum 31.12.2030, Variante Planungsprognose



Datenbasis: LHM 2010, destatis 2009

(9) In der stadt-spezifischen Bevölkerungsprognose wird ein für die Planung relevanter Zeithorizont von 20 Jahren betrachtet. Dabei richten sich die Aussagen und Prognosen auf längerfristige Zielwerte und weniger auf Einzeljahre. Gewisse Unsicherheiten und einflussnehmende Faktoren, wie sie zum Großteil aus politischen Veränderungen resultieren, sind langfristig nicht punktuell zu benennen bzw. zu prognostizieren. Unberücksichtigt bleiben auch extreme Ereignisse wie Konflikte und Katastrophen, die aber dennoch erhebliche Auswirkungen auf die Wanderungen der Landeshauptstadt haben können, wie das Beispiel der früheren Jugoslawienkrise zeigte. Aktuell wurden für 2011 aufgrund des doppelten Abiturjahrgangs G8/G9 in Bayern und der Aussetzung der Wehrpflicht ein zusätzlich erhöhter ausbildungsbezogener Zuzug und damit auch ein realer Anstieg der Einwohnerzahl erwartet. Zur wahrscheinlichsten Prognose – namentlich Planungsprognose – werden weitere Varianten entwickelt, die sich hinsichtlich ihrer Annahmen zu den Wanderungen aufgrund der zukünftigen Attraktivität Münchens unterscheiden.

(10) Der Wanderungssaldo ist grundsätzlich leicht überschätzt, da ein Teil der Wegzüge meldetechnisch nicht erfasst und erst im Zuge von Registerbereinigungen nachträglich ausgebucht wird.

Die teilsräumliche Betrachtung zeigt eine signifikante altersspezifische Raumstruktur in München. Obwohl derzeit nur wenige Gebiete Einwohnerverluste verzeichnen, sind zukünftig Folgen des demografischen Wandels auf lokaler Ebene zu erwarten. Eine Überalterung der lokalen Wohnbevölkerung ist vor allem für Stadtquartiere mit monofunktionalen Wohngebieten am Stadtrand zu erwarten, die bereits heute einen hohen Altenquotienten aufweisen und unter Umständen eine altengerechte Quartiersentwicklung erfordern. Ähnlich wie in Hamburg (Pohl 2010) kann damit eine Entmischung der Altersgruppen infolge einer räumlich selektiven Zuwanderung auch zu lokalen Disparitäten in München führen.

4 Zukünftige Einwohnerentwicklung +10,9% bis zum Jahr 2030

Nach der aktuellen Bevölkerungsprognose 2009–2030⁹ (LHM 2010) wird auch zukünftig eine kontinuierlich ansteigende Bevölkerungsentwicklung erwartet. Bis zum Jahr 2020 wird das Einwohnerwachstum bei 6,0% liegen, im Jahr 2024 wird die Grenze von 1,5 Mio. Wohnberechtigten überschritten und 2030 wären es

1 543 330 Wohnberechtigte bzw. 10,9% mehr als im Ausgangsjahr 2009.

Der biometrische Saldo wird sich weiter verstärken und neben dem Wanderungssaldo zu dem erwarteten Einwohnerwachstum beitragen. Die langfristig leicht reduzierten Wanderungen bedingen einen geringfügigen Rückgang der 20- bis 64-Jährigen. Dementsprechend verändern sich die Anteile in der Bevölkerungsstruktur. Mit einer Veränderung der Jugend- und Altenquotienten von unter 1% sind über den 21-jährigen Prognosehorizont hinweg insgesamt stabile Strukturverhältnisse zu erwarten (vgl. Abb. 6).

5 Wanderungen – In der Stadt bleiben

Für München sind vor allem die Auslandswanderungen hinsichtlich Volumen und Saldo von Bedeutung. Das Volumen der Zuzüge lag mit 30 000 bis 40 000 pro Jahr doppelt so hoch wie das Wegzugsvolumen, wobei ein Teil der Wegzüge auch im Meldeposten „unbekannt“ verbucht ist.¹⁰ Die steigenden Zuzugs- und rückläufigen Wegzugszahlen der letzten Dekade

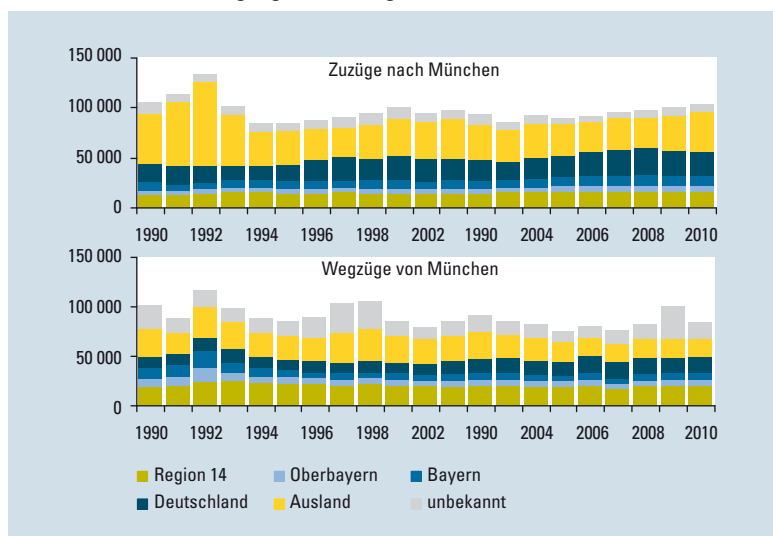
werden auch zukünftig auf vergleichbarem Niveau mit positivem Saldo erwartet. Dabei bietet die EU-Erweiterung mit Öffnung der Arbeitsmärkte stete Zuzugsquellen für München. Nach der Arbeitnehmerfreizügigkeit ab 2011 für die EU-Erweiterungsländer-2004 und ab 2014 für die Erweiterungsländer-2007¹¹ sind die Beitrittskandidaten Island, Kroatien, Mazedonien, Türkei und die Potenzialländer im Westbalkan für den langfristigen Prognosezeitraum von möglicher Bedeutung. Dabei wird ein erhöhter Wanderungsaustausch zu Beginn der Freizügigkeit erwartet, der per Saldo zu einem Einwohnerwachstum beitragen wird. Dies betrifft verstärkt Staaten wie Polen, Slowakei und Slowenien, aus denen bereits Anteile in der Münchener Bevölkerung vertreten sind und damit soziale Netzwerke für weitere Migrationsmotivierte bieten.

Die innerdeutschen Wanderungen der zurückliegenden Jahre zeigen einen verstärkten Zuzug bei konstanten oder nur schwach steigenden Wegzugszahlen und sind mit einem Saldogewinn von durchschnittlich +10 000 der zweitgrößte Posten in der Münchener Wanderungsbilanz. Die Auswirkungen auf das Zuzugspotenzial aus der allgemein deutschen Bevölkerungsabnahme werden mittelfristig durch den demografischen Echo-Effekt der Baby-Boom-Kinder in der Ausbildungsphase etwas abgeschwächt. Aber auch langfristig wird die Attraktivität eines ausbildungs- und berufsbezogenen Zuzugs nach München auf hohem Niveau erhalten bleiben und sich im Vergleich zu anderen Standorten weiter verstärken.

Die Wanderungssalden im Austausch mit dem übrigen Bayern haben sich in der letzten Dekade aufgrund verstärkter Zuzüge bei konstanten Wegzugszahlen fast verdoppelt und seit 2004 sind erstmals Wanderungsgewinne für München auch aus Oberbayern zu verzeichnen. Verstärkend kann die im Jahr 2006 eingeführte Nebenwohnungsteuer mit einem veränderten Meldeverfahren als registrierter Zuzug und nicht als Nebenwohnung auf den positiven Saldo wirken. Das zukünftige Zuzugspotenzial aus dem übrigen Bayern wird infolge der Bevölkerungsentwicklung trotz Baby-Boom-Echo-Effekt aber nur konstant oder leicht rückläufig werden. Der Austausch mit Oberbayern wird zum Teil durch den Großraum München direkt beeinflusst bzw. wird unter Umständen Teil dieser Region, da der Großraum München sich zunehmend über die Region hin ausweitert.

Allein der Münchener Wanderungsaustausch mit den acht umliegenden Landkreisen der Region verläuft mit Verlusten. Trotz größerem Potenzial auf beiden Seiten ist das Wanderungs-

Abbildung 7
München: Zu- und Wegzüge nach Regionen



Datenbasis: ZIMAS 2011

volumen jedoch nicht weiter angestiegen. Die Zuzugszahlen bewegen sich auf konstantem Niveau und die Wegzugszahlen haben sich leicht vermindert, womit die Münchener Einwohnerverluste in die Region leicht rückläufig sind. Aufgrund der selbständigen Bedeutung und des Wachstum fungiert die Region weniger als suburbanes Umland, sondern erfährt zum Teil direkten Zuzug ohne Umweg über München. Zudem ist das Umland nicht nur reine Wohn-, sondern auch Arbeitsstätte. Das Ein-/Auspendlerverhältnis Umland : Stadt liegt bei 1 : 3, so dass auch der Fall „Wohnort München“ – „Arbeitsstätte Umland“ quantitative Bedeutung erlangt (LHM 2002).

Während die Wanderungsvolumina in der Zeitreihe zum Teil bedeutende Schwankungen zeigen, ist die altersspezifische Wanderungsstruktur sehr stabil. Der stärkste Peak für die Zuwanderung liegt bei den 20- bis 35-Jährigen. Bei den Wegzügen hingegen beginnt der Peak bei einem flacheren Kurvenverlauf etwas später, typischerweise im Alter eines Ausbildungsabschlusses. Ab dem Alter von 35 Jahren übersteigen die Wegzüge die Zuzüge, was mit einem ebenfalls leicht negativen Saldo der Kleinkinder korreliert. In der Bilanz überwiegen die Wanderungsgewinne, so dass ein Großteil der Zugezogenen in der Stadt bleibt und zu deren Einwohnerwachstum beiträgt.

6 Motor der Zuwanderung – Wissensintensive Wirtschaftszweige als Erklärungsansatz

Die Wanderungsbewegungen haben in München ein 8- bis 10-fach höheres Volumen als die natürlichen Bevölkerungsbewegungen und

(11)
EU-Beitrittsländer 2004:
Estland, Lettland, Litauen,
Malta, Polen, Slowakei,
Slowenien, Tschechien,
Ungarn und Zypern. EU-
Beitrittsländer 2007:
Bulgarien und Rumänien



Rindermarkt

Foto: LHM, Bildarchiv

damit direkten Einfluss auf die Bevölkerungszahl, während die natürlichen Bewegungen nur langfristig wirken. Auch zukünftig sind die Wanderungen der limitierende Faktor der Einwohnerentwicklung und werden maßgeblich von der Attraktivität Münchens für Zuwanderer bestimmt.

Die dynamische Entwicklung von Bevölkerung und Beschäftigung wird stark durch die wirtschaftliche Seite getrieben, wobei sich demografische und wirtschaftliche Entwicklungen zum Teil gegenseitig bedingen. In München ist die Entwicklung der Beschäftigten im Vergleich zum Bundesdurchschnitt und zu anderen dynamischen Großstädten überdurchschnittlich hoch. In der Region München ist in den letzten zehn Jahren (1998–2008) die Zahl der Erwerbstätigen um mehr als 10 % auf über 1,6 Mio. gestiegen (LHM 2011a). Selbst nach dem Wirtschaftseinbruch ist aktuell das Angebot an Arbeit sehr hoch und wird auch zukünftig weiter wachsen. Bis zum Jahr 2025 wird nach der aktuellen Erwerbstätigenprognose die Zahl der Erwerbstätigen konjunkturbereinigt um 110 000 bzw. 6,9 % auf gut 1,7 Mio. steigen.

Die wirtschaftsstrukturellen Veränderungen der letzten Jahre in Richtung wissensintensive Wirtschaftszweige setzen auf urbane Standortfaktoren. Zusätzlich erfolgte durch die Dot-Com-Krise 2000 eine Stärkung größerer Unternehmen mit Standorten in Großstädten wie München. Großstädte bieten ein hohes Fachkräftepotenzial und eine Konzentration von überregional orientierten Dienstleistungen und haben aufgrund der verdichteten Siedlungsstruktur ein generell hohes Potenzial für Wissensaustausch. Hinzu kommen veränderte Ansprüche an die Lebensqualität.

Insgesamt präsentiert sich München als attraktiver Wohnort und Unternehmensstandort, wobei kumulative Prozesse und Agglomerationsvorteile von Bedeutung sind. Dazu zählen die hohe Branchenvielfalt, eine hohe Anzahl von Konzernsitzen, der Produktionsfaktor Wissen mit (Elite-)Hochschulen und (Europäischem) Patentwesen, die monozentrische Bedeutung als Landeshauptstadt mit politischer und medialer Präsenz und der Imagefaktor mit hohem Bildungs-, Kultur- und Freizeitwert.

7 Standortfaktor Kreativität

In dem Zusammenhang wachsender Großstädte gewinnt die aktuell diskutierte Theorie der kreativen Klasse von Richard Florida zur Erklärung der Entwicklung von Regionen über die räumliche Verteilung der sogenannten Kreativen an Bedeutung. Die Theorie der kreativen Klasse basiert auf der Annahme einer hohen Korrelation zwischen Kreativität und Wirtschaftswachstum, so dass die kreativen Köpfe einer Gesellschaft und die von ihnen ausgehenden Innovationen entscheidend für das ökonomische Wachstum von Regionen sind (Enzyklopädie 2011a).

Für die Analyse nach Attraktivität und Potenzial einer Region wurde von Florida ein Modell aus den drei Indikatoren Technologie, Talent und Toleranz entwickelt, die als Gesamtpaket bedeutend für die Zukunftsfähigkeit einer Region sind.

Technologie steht für Innovationen und Konzentration der Hochtechnologie- und Wissensbranchen einer Region und bezieht sich auf die bereits angesiedelte wissensintensive Wirtschaft. Kenngrößen sind z.B. technologieintensive Gründungen je Einwohnerinnen und Einwohner, die Patentanmeldungen je Erwerbstätige und der Aufwandsanteil für Forschung und Entwicklung am Bruttoinlandsprodukt.

Talent ist das kreative Potenzial und wird durch die Anzahl der in kreativen Berufen Tätigen in der Region bestimmt. Kenngrößen hierzu sind z.B. der Anteil Hochqualifizierter an der Gesamtbeschäftigung, Patentanmeldungen je Erwerbstätige und die Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in kreativen Berufen.

Toleranz steht für die Offenheit als positive Wertschätzung gesellschaftlicher Vielfalt. Eine Annäherung kann über die Kenngrößen ausländische Studenten, internationale und bilinguale Schulen, Wahlverhalten und Einbürgerungen erfolgen.

Zur kreativen Klasse gehören grundsätzlich alle Bereiche der Arbeitswelt, solange sie einen kreativen Prozess beinhalten. Aufgrund der Art der Tätigkeit erfolgt eine Unterscheidung in die Gruppe der Hochkreativen für künstlerisch-gestaltende Kreativität wie Architekten, Musiker, Grafiker oder Publizisten und in die Gruppe der hoch qualifizierten Wissensarbeiter wie Wissenschaftler, Ingenieure, Ärzte oder IT-Fachkräfte. Darüber hinaus ist diese Klasse überdurchschnittlich mobil und zeichnet sich durch einen urbanen Charakter aus, so dass eine Ballung in besonders attraktiven Regionen stattfindet. Der Anteil dieser Gruppe an der urbanen Bevölkerung wächst und gewinnt mit einem Anteil von 25 bis 30 % auch an quantitativer Bedeutung (Hank 2008). Im Jahr 2006 lag in München der Anteil der Kreativen an den sozialversicherungspflichtigen Arbeitskräften mit 32 % bundesweit am höchsten (LHM 2007).

Kreative Wissensarbeiter suchen Städte mit hoher Lebensqualität und haben hohe Anforderungen in Bezug auf Wohnen, Wohnumfeld und Freizeitgestaltung. Hinsichtlich der bevorzugten Wohnlage unterscheiden sich die Hochkreativen von den Hochqualifizierten. Die Hochkreativen sind vorzugsweise innenstadt-orientiert und die Hochqualifizierten bevorzugen den Stadtrand bzw. das nähere Umland.

8 Begleiteffekte des Wachstums – Gentrifizierung

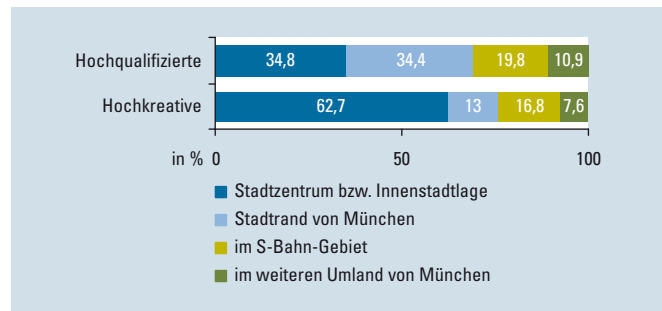
Zukünftig wird der Bedarf an Hochqualifizierten in München nach der aktuellen Erwerbstätigenprognose weiter steigen (LHM 2011a). Durch die relativ stabile und hohe Zuwanderung in die Region ist aber nicht mit dem befürchteten Fachkräftemangel zu rechnen. Vielmehr geht der steigende Anteil an Akademikern zu Lasten der mittleren Qualifikation, so dass in einem Umkehrschluss ein absoluter Rückgang der Erwerbspersonen mit beruflichem Abschluss zu erwarten ist. Wenn überhaupt, dann wären grundsätzlich hier zukünftig Knappheiten zu erwarten.

Das weitere Wachstum von Einwohnern und Beschäftigten bedingt höhere Lohn- und Lebenshaltungskosten. Insbesondere Nicht-Akademiker mit mittleren oder niedrigen Einkommen sind dadurch in ihrer Wahlfreiheit und einem Zuzug nach München eingeschränkt. Für die Erwerbstätigen mit mittlerer Qualifikation ist bei einer Wohnortwahl an der Peripherie unter Umständen mit höheren Einpendlerzahlen zu rechnen.

Steigende Einkommen bzw. eine steigende Pro-Kopf-Kaufkraft und steigende Mieten in

Abbildung 8

Bevorzugte Wohnlage nach einer Befragung der Kreativen in München



Quelle: LHM 2007

einem Gebiet sind aber auch Indikatoren für stattfindende bauliche Aufwertung bzw. sogenannte Gentrifizierungsprozesse¹². Problematisch werden städtebauliche Aufwertungsprozesse dann, wenn sie bedeutende Veränderung der Sozialstruktur nach sich ziehen. Dies ist der Fall, wenn es im Zuge von Sanierungen zu Mieterhöhungen kommt, welche wiederum – ungewollte – Umzüge bzw. Mieterwechsel nach sich ziehen. Gerade für Haushalte mit niedrigem Einkommen sind starke Mieterhöhungen nur bedingt tragbar, weil der Einkommensanteil für Wohnkosten vergleichsweise hoch ist.

In München ist dieser Aufwertungsdruck – insbesondere in den innerstädtischen Lagen mit städtebaulich ansprechendem Charakter – häufig vorhanden. Wohnungsmangel, hohe Mieten und Bodenpreise, Verdrängung und drohender Identitätsverlust sind jedoch nicht neu, sondern bereits seit über 40 Jahren zentrale Themen der stadtentwicklungs- und wohnungspolitischen Diskussion in München. Trotz hoher Wachstumsraten und hohen Anteilen von Einwohnerinnen und Einwohnern mit Migrationshintergrund sind die Segregation und die sozialräumliche Polarisierung in München im Vergleich zu anderen Großstädten aber relativ gering.

Zu den wichtigen wohnungspolitischen Programmen und Instrumenten gehörten das kommunale Wohnungsbauprogramm Wohnen in München (WiM) und die Sozialgerechte Bodennutzung (SOBON) als Instrument zur Mitfinanzierung städtebaulicher Planungen und damit auch zur Entlastung des städtischen Haushalts. Das Ergebnis zeigt sich in der Münchener Mischung auf der Grundlage städtebaulicher Verträge für ein sozialverträgliches Zusammenleben verschiedener sozialer Gruppen und in den relativ hohen Wohnungsbauraten im geförderten Wohnungsbau.

(12)

Unter „Gentrifizierung“ wird die bauliche Aufwertung von innenstadtnahen Wohngebieten verstanden, im Zuge derer es auch zu einem sozialen Austauschprozess der Bevölkerung kommt. Zur Erklärung des idealtypischen Verlaufs der Gentrifizierung in der Sozialwissenschaft dient ein sogenanntes Phasenmodell mit vier Phasen der Aufwertung und Verdrängung (LHM 2011b).

Um die oben aufgeführten Entwicklungstendenzen planerisch zu beeinflussen, gibt es in München Handlungsinstrumente der aktiven Wohnungsbestandspolitik: das Zweckentfremdungsverbot als effektives rechtliches Instrument, um einer Umwidmung von Wohnraum in Gewerberaum im gesamten Stadtgebiet entgegenzuwirken; die Erhaltungssatzung als Instrument zur Gegensteuerung gegen städtebaulich wie sozial unerwünschte Aufwertungstendenzen, um Luxussanierungen zu verhindern und Prozesse zu verlangsamen und somit städtebaulich verträglicher zu machen; der qualifizierte Mietspiegel, mit dem jede Mieterhöhung begründet werden muss, und die Mietberatung, die mit sozialer Verantwortung eine kostenfreie Beratungsstelle für Mieterinnen und Mieter bei Fragen zum Mietraumrecht anbietet.

9 München im Ranking

Unter dem Begriff Attraktivität wird allgemein die von einem Objekt ausgehende Anziehungskraft verstanden (Enzyklopädie 2011b). Eine Anziehungskraft wirkt immer relativ und ihre Auswirkung wird erst im Vergleich zu anderen Kräften deutlich. Die Frage nach der Anziehungskraft einer Stadt kann über eine Bewertung der Standortbedingungen annähernd beantwortet werden, wie sie beispielsweise in Städte-Rankings durchgeführt wird. Je nach Indikatorenpool erfolgt über das Ranking eine Bewertung der Standortfaktoren einer Stadt.

Die Bewertungen für München ergeben insgesamt eine sehr gute Platzierung hinsichtlich Lebensqualität, Attraktivität und Zukunftsfä-

higkeit (vgl. Tab. 6). Nach der Mercer's Studie (Mercer 2011a) ist München noch vor Düsseldorf und Frankfurt am Main die Stadt mit der höchsten Lebensqualität in Deutschland und liegt sogar im internationalen Vergleich unter den ersten zehn von 221 Städten.

Hinsichtlich Lebenshaltungskosten ist München hinter Frankfurt zwar die teuerste deutsche Stadt, doch im internationalen Vergleich weniger teuer (Mercer 2011b). Im HWWI/Berenberg-Städteranking 2010 (Berenberg Bank & HWWI 2011) werden für München die überdurchschnittlichen Standort- und Demografie-Indices hervorgehoben. Laut Prognos Zukunftsatlas 2010 (Prognos 2010) ist der Großraum München mit Abstand der Wirtschaftsraum in Deutschland mit den besten wirtschaftlichen Perspektiven. In der Studie zum Kreativindex in Anlehnung an die Theorie von Florida ist München hinsichtlich der Indikatoren Technologie und Talent führend in Deutschland (FAZ/Berger 2008).

Die Münchner Kreativen bewerten laut einer Befragung die Stadtregion als Raum zum Leben und Arbeiten insgesamt sehr positiv (LHM 2007). Schlechte Noten erhielten die Bereiche der Lebenshaltungskosten und die Angebote des Immobilienmarktes. Darüber hinaus wurden Defizite in der Kinderbetreuung aufgeführt. Eine andere Befragung, die auf einer Stichprobe aller der aus München Weggezogenen basiert, zeigt, dass 63% der Befragten ursprünglich in der Stadt bleiben wollten und dort intensiv nach einer geeigneten Wohnung gesucht haben. Das gilt sogar für 70% der Familien mit Kindern (LHM 2002).



Eisbach, Englischer Garten; Surfen nach Novellierung (2010) der Bade- u Bootsverordnung erlaubt.

Foto: Susanne Jürgensen

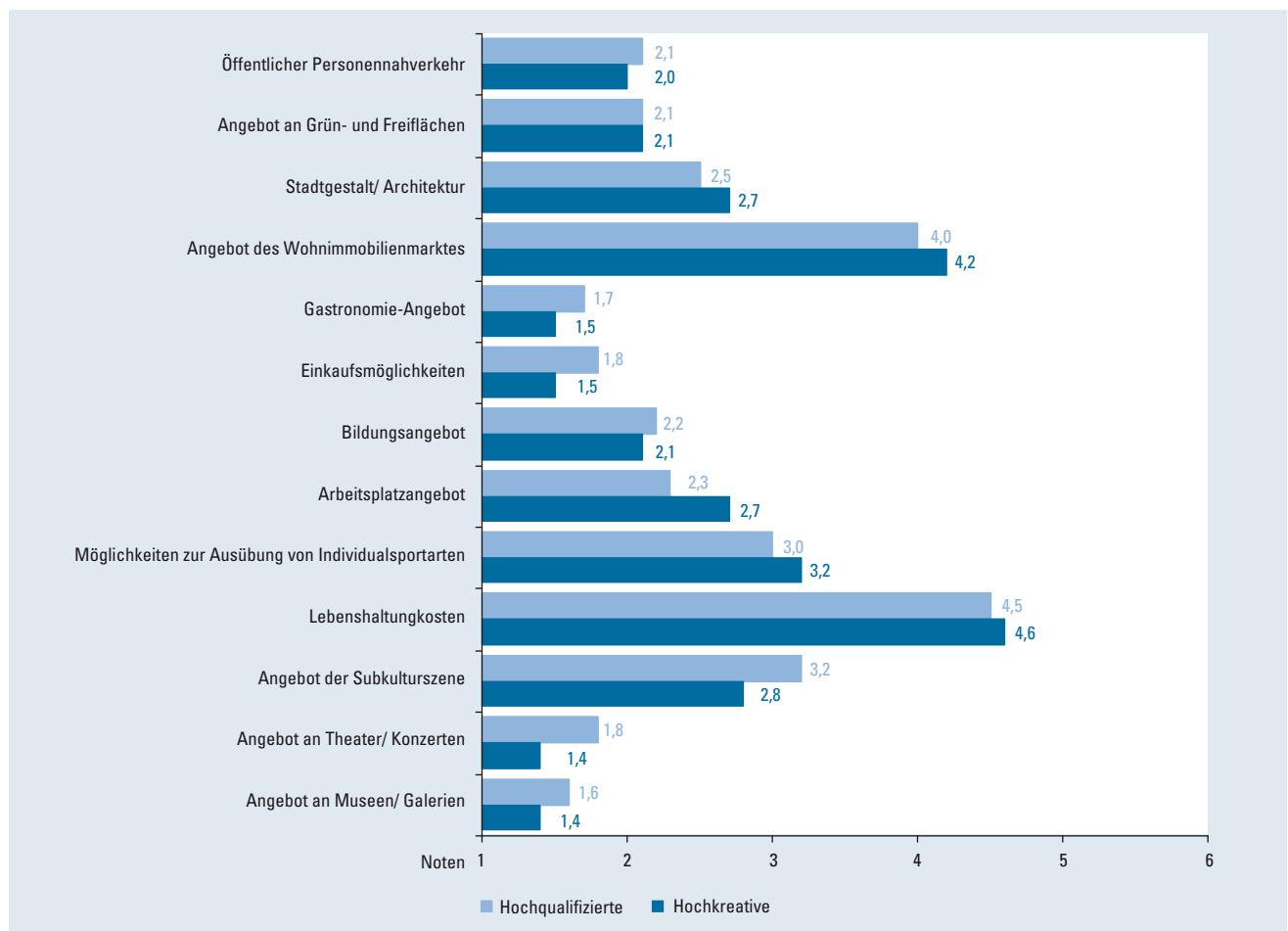
Tabelle 6

Übersicht aktueller Städte-Rankings mit Angabe der Bewertungsgrundlage, des Untersuchungsumfangs und dem Ergebnis für München.

Bewertungsgrundlage, Indikatoren	Untersuchungsumfang	Ergebnis für München
Mercer's 2011 Quality of Living survey highlights – Studie zum internationalen Vergleich der Lebensqualität in Großstädten (Mercer 2011a)		
Beurteilung auf Basis von Befragungen zu einer Vielzahl von Einzelkriterien, die u. a. politische, wirtschaftliche und umweltorientierte Aspekte berücksichtigen.	221 internationale Städte	Platz 4 München Platz 5 Düsseldorf Platz 7 Frankfurt am Main
Mercer's 2011 Cost of Living survey highlights – Studie zum internationalen Vergleich der Lebenshaltungskosten (Mercer 2011b)		
Bewertung über Preisvergleich zu über 200 Produkten und Dienstleistungen.	214 internationale Städte	Platz 73 Frankfurt am Main Platz 78 München Platz 84 Berlin
HWWI/ Berenberg-Städteranking 2010 – Vergleich der Standortbedingungen und der ökonomischen und demografischen Dynamik (Berenberg Bank & HWWI 2011)		
Ausgewählte Indikatoren aus den Bereichen: Demografie, Bildung & Innovationsfähigkeit, Internationalität und Erreichbarkeit.	30 größte Städte Deutschlands	Platz 1 Frankfurt am Main Platz 2 München Platz 3 Düsseldorf
Prognos Zukunftsatlas 2010 Deutschlands Regionen im Zukunftswettbewerb (Prognos 2010)		
Grundlage ist ein aus 29 Indikatoren gebildeter Zukunftsindex aus den Bereichen Demografie, Arbeitsmarkt, Wettbewerb & Innovation, Soziale Lage & Wohlstand.	412 Kreise und kreisfreie Städte in Deutschland	Platz 1 Landkreis München Platz 2 München Platz 3 Erlangen Platz 7 Frankfurt/ Main
Unternehmensberatung Roland Berger Strategy Consultants in Zusammenarbeit mit der Frankfurter Allgemeinen Zeitung Bewertung von Städten hinsichtlich ihrer Kreativität als Motor einer Region; Kreativindex (Berger, FAZ 2008)		
Nach dem Modell von Florida zur kreativen Klasse anhand von Kenngrößen zu den drei Indikatoren Technologie, Talent und Toleranz.	10 Städte, die exemplarisch für kreative Regionen stehen.	Gesamtrang 1 München – Technologieindex: Rang 1 – Talentindex: Rang 1 – Toleranzindex: Rang 6 Gesamtrang 2 Stuttgart Gesamtrang 3 Hamburg

Abbildung 9

Bewertung von München nach Schulnoten, Befragung der Kreativen in München



Quelle: LHM 2007

10 Fazit – Anhaltende Attraktivität der Wissensmetropole München

München gehört zu den Großstädten mit einer Bevölkerungsentwicklung entgegen dem übergeordneten deutschen Trend. Innerhalb der Stadt verlaufen die Einwohnerveränderungen hingegen durchaus differenzierter und werden überwiegend durch Neubautätigkeit und Umzüge geprägt. Auf der Maßstabsebene der Stadtbezirksteile sind Folgen des demografischen Wandels durch Überalterung für einige Teilräume zukünftig nicht auszuschließen.

Das Münchener Einwohnerwachstum wird durch den limitierenden Faktor der Wanderungen bestimmt und steht in einem ursächlichen Zusammenhang mit der wirtschaftlichen Entwicklung. Als wichtiger Motor ist die wirtschaftsstrukturelle Veränderung mit Expansion der wissensintensiven Wirtschaftszweige zu nennen, die urbane Standortfaktoren benötigen. Infolgedessen werden die Großstädte gestärkt und geben Impulse über einen attraktiven Arbeitsmarkt für eine Zuwanderung.

Dabei gewinnt die sogenannte kreative Klasse als Zuwanderungsgruppe an Relevanz, die nach der Wirtschaftstheorie von Richard Florida die Voraussetzung für das Wirtschaftswachstum einer Region ist. Die Kreativen sind mobil und bevorzugen als Urbanisten attraktive Regionen und Großstädte mit dem Trend „in der Stadt bleiben“. München hat bundesweit den höchsten Beschäftigtenanteil an Kreativen, ist hinsichtlich der Indikatoren Technologie und Talent führend und gilt als kreative Wissensmetropole.

Die urbanen Standortfaktoren sind dabei nicht neu, sondern nur deren Bedeutung. Der Raum Stadt bietet zukunftsfähige Entwicklungspotenziale, so dass Städte durchaus eine neue Attraktivität bieten und infolgedessen neue Einwohnerinnen und Einwohner anziehen. Da-

bei verstärken sich die ökonomischen und demografischen Effekte und führen zu weiterer Konzentration und Wachstum in Großstädten wie München.

Die ökonomischen Antriebskräfte sind zwar nicht direkt planbar, aber von Seiten der Stadtentwicklung zumindest gestaltbar. Der demografische Wachstumskurs beinhaltet aber auch neue Ansprüche und Herausforderungen. Diese liegen für München in den Bereichen Verkehrsaufkommen, Pendlerintensität, soziale und technische Infrastruktur sowie Wohnen. Durch das Wachstum werden Infrastrukturausbau sowie Umwelt- und Klimaschutzmaßnahmen – wie z.B. die Kohlendioxid-Neutralität – teilweise aber auch kompensiert oder abgeschwächt und stehen zudem unter einem hohen Entwicklerdruck. Darüber hinaus sind die steigenden Lohn- und Lebenshaltungskosten Indikatoren für eine stattfindende bauliche Aufwertung bzw. sogenannte Gentrifizierungsprozesse. Vor allem die hohen Grundstücks- und Mietpreise in München sind für Familien mit mittleren oder geringen Einkommen problematisch.

In München und in vielen anderen Städten bestehen integrierte Stadtentwicklungskonzepte, die Leitlinien, Strategien und Instrumente für den erforderlichen ökologisch-sozialen Stadtumbau als Voraussetzung für eine nachhaltige Urbanisierung enthalten. Namentlich für München sind die stadtplanerischen Projekte¹³ Wohnen in München, Langfristige Siedlungsentwicklung, Ausbauoffensive Kindertageseinrichtungen und das übergreifende Handlungskonzept PERSPEKTIVE MÜNCHEN hervorzuheben.

Insgesamt wird das Wachstum mit seinen Herausforderungen angenommen und im Hinblick auf eine zukunftsfähige und anhaltende Attraktivität der Stadt München planerisch in Strategien und Instrumente umgesetzt.

(13)

Informationen zu den Projekten, Analysen und Konzepten der Stadtentwicklung der Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung: <http://www.muenchen.de/plan>

4

Polyzentrale Strukturen als Attraktivitätsfaktor in der Stadtentwicklung

Stefanie Bordach
Martina Rütz
Jeannette Wagner

Der Slogan „Zurück in die Stadt“ ist für die Bundesstadt Bonn nicht ganz passend. Aufgrund ihrer im Bundesvergleich ungewöhnlichen Historie während der letzten 60 Jahre ist Bonn ein Ort ganz eigener Entwicklungslinien – auch bei der Bevölkerungsentwicklung. Stagnierten die Bevölkerungszahlen in den 1980er und in der ersten Hälfte der 90er Jahre, so ist bereits seit Mitte der 90er Jahre eine deutliche Zunahme zu beobachten. Das hat zu einem Anwachsen der Bevölkerungszahl um mehr als 10% auf heute knapp 318 000 Einwohner geführt.

Bevölkerungswachstum ist für die Stadt Bonn also kein erst neuerdings auftretendes Phänomen. Trotzdem ist auf den ersten Blick erstaunlich, dass die deutliche und weiterhin anhaltende Bevölkerungszunahme parallel zu dem (Teil-)Umzug der Bundesregierung nach Berlin auftrat. Dieser Effekt war und ist nicht nur in der Stadt Bonn, sondern auch in der umliegenden Region – dem Rhein-Sieg-Kreis in Nordrhein-Westfalen sowie dem Kreis Ahrweiler in Rheinland-Pfalz – zu beobachten. Auf die Ursachen für diese scheinbar gegenläufige Entwicklung wird hier nicht näher eingegangen. Festzuhalten ist jedoch, dass auch dank umfangreicher Ausgleichszahlungen des Bundes ein sehr gezielter und auf regionaler Basis fußender Strukturwandel gelungen ist: Aus dem Regierungssitz mit einem großen Anteil an Ministerien, Verwaltungen und Verbänden wurde ein diversifizierter Wirtschaftsstandort mit nach wie vor zahlreichen Bundeseinrichtungen und -institutionen, aber auch mit vielen kleinen, mittleren und (sehr) großen Unternehmen aus dem Branchenspektrum Informationstechnik und Kommunikation, Medizin, Handel sowie weitere private, technische und wissenschaftliche Dienstleistungen. Nicht zu vergessen sind die zahlreichen internationalen Einrichtungen – Bonn wurde die UN-Stadt in der Bundesrepublik Deutschland.

Und der Trend setzt sich fort. Auch für die kommenden Jahre sind deutliche Bevölkerungszuwächse und damit einhergehende Neubaubedarfe prognostiziert. Aus der aktuellen Wohnungsmarktprognose des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR 2011a) lassen sich für die Stadt Bonn jährli-

che Neubaubedarfszahlen ermitteln, die bei ca. 1 250 bis 1 450 Wohneinheiten liegen, womit die Stadt – bezogen auf die heutige Einwohnerzahl – bundesweit in der Spitzengruppe rangiert. Ähnliches gilt für den die Stadt flächenmäßig fast vollständig umschließenden Rhein-Sieg-Kreis.

Dies war die Ausgangslage zu Beginn des Kooperationsprojekts des BBSR mit dem Titel „Zurück in die Stadt – gibt es eine neue Attraktivität der Städte?“. Von Brigitte Adam und Gabriele Sturm (BBSR) war im Vorfeld des Projekts eine Typisierung der wachsenden Großstädte in der Bundesrepublik vorgenommen worden. Bonn verkörpert demnach den Typus einer wachsenden Stadt mit gleichzeitig wachsendem Umland und steigenden Beschäftigtenzahlen (vgl. Beitrag 1).

Ausgangspunkt für die Vorstudie war die Beobachtung, dass im Gegensatz zur zweiten Hälfte der 1990er Jahre in den letzten zehn Jahren Bevölkerungswachstum fast ausschließlich in Großstädten stattgefunden hat. Daraufhin wurden für das Projekt drei Ausgangsfragen formuliert, die auch die Untersuchung des Bonner Fallbeispiels bestimmt haben:

- Geht mit dem beobachteten Bevölkerungswachstum automatisch eine neue Attraktivität der Städte einher?
- Welche Prozesse und Strategien sind tatsächlich beobachtbar; wie schlagen sie sich vor Ort in den Quartieren nieder und wie sind sie zu bewerten?
- Bringen die beobachteten Trends die Stadtentwicklung einer kompakten, ausgewogenen, sozialverträglichen und Ressourcen schonenden Entwicklung näher?

Erster Schritt zur Annäherung an diese Themen war für Bonn die Betrachtung der Wanderungsbewegungen nach Altersgruppen, nach räumlichen Mustern, Ortsteiltypen¹⁴ und Wohndauer. Ziel war zunächst, zu Aussagen zu gelangen, welche Altersgruppen in welche Ortsteile zuziehen bzw. wegziehen. Daraufhin sollte eine Charakterisierung der Ortsteiltypen aus der Feststellung entwickelt werden, für wen diese Gebiete aufgrund ihrer Wanderungsentscheidung attraktiv oder weniger attraktiv sind.

(14)
Bonn hat vier Stadtbezirke mit folgenden Ortsteilen:

Bad Godesberg: Alt-Godesberg, Friesdorf, Godesberg-Nord, Godesberg-Villenviertel, Heiderhof, Hochkreuz, Lannesdorf, Mehlem, Muffendorf, Pennenfeld, Plittersdorf, Rüngsdorf, Schweinheim

Beuel: Beuel-Mitte, Beuel-Ost, Geislar, Hoholz, Holtorf, Holzlar, Küdinghoven, Limperich, Oberkassel, Pützchen/Bechlinghoven, Ramersdorf, Schwarzhof/Vilich-Rheindorf, Vilich, Vilich-Müldorf

Bonn: Auerberg, Bonn-Castell (bis 2003: Bonn-Nord), Bonn-Zentrum, Buschdorf, Dottendorf, Dransdorf, Endenich, Graurheindorf, Gronau, Ippendorf, Kessenich, Lessenich/Meßdorf, Nordstadt, Poppelsdorf, Röttgen, Südstadt, Tannenbusch, Ückesdorf, Venusberg, Weststadt

Hardtberg: Brüser Berg, Duisdorf, Hardthöhe, Lengsdorf

1 Wanderungsaktivitäten entlang des Lebenslaufs

Zunächst zu den verschiedenen Altersgruppen, die markante, häufig aber wenig überraschende Wanderungsmuster aufweisen:

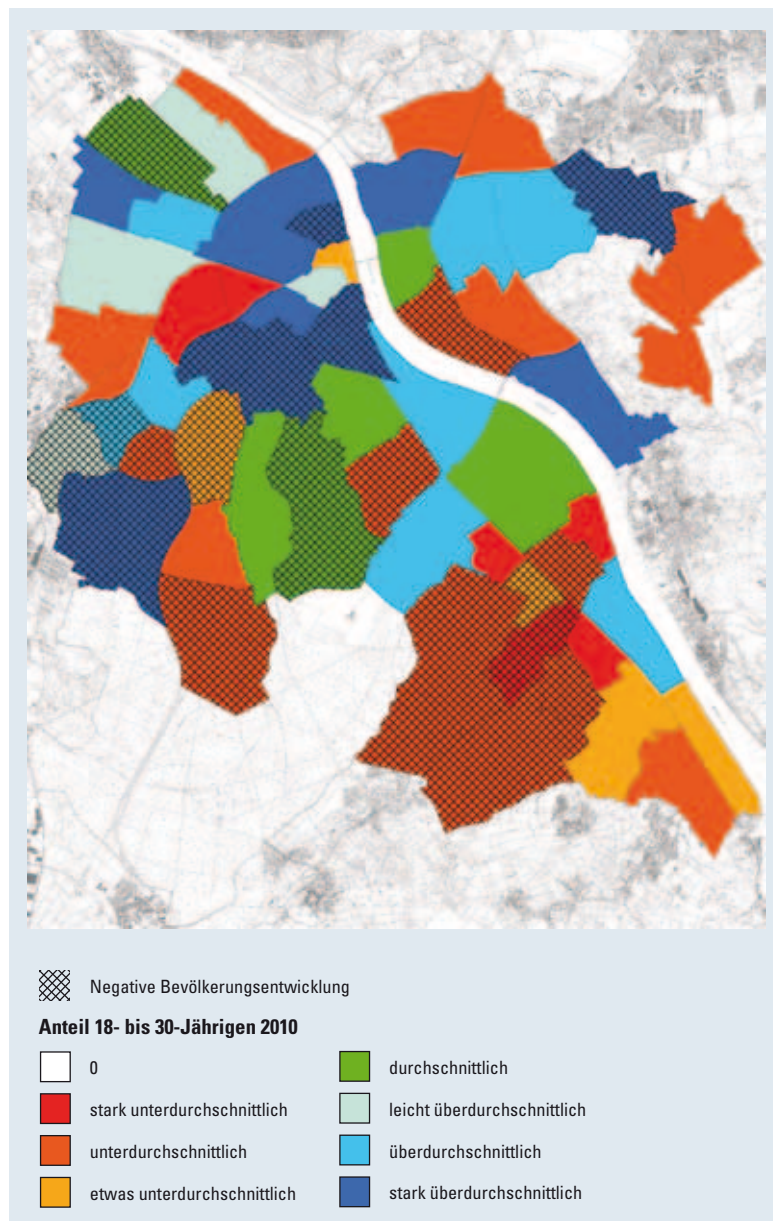
Studierende/Ausbildungsplatznachfrager/Berufseinsteiger (18- bis unter 30-Jährige)

Diese Gruppe steuert einen großen Teil zum positiven Wanderungssaldo der Stadt Bonn bei. Hier wurden Wanderungsbewegungen beobachtet, die im Wesentlichen auf die Bedeutung der Hochschulen zurückzuführen sind. Dazu zählen: die Rheinische Friedrich-Wilhelms-Universität Bonn mit ihren rund 28 000 Studierenden sowie in der Region die jün-

geren Hochschulen Bonn-Rhein-Sieg mit ca. 5 700 Studierenden an den Standorten Hennef, Rheinbach und Sankt Augustin, der RheinAhr-Campus der FH Koblenz in Remagen mit ca. 2 500 Studierenden sowie zahlreiche weitere kleinere, auch betriebliche Ausbildungsstätten. Überwiegendes Ziel der Zuwandernden aus dem Umland wie der weiteren Bundesrepublik sind die innerstädtischen Ortsteile des Stadtbezirks Bonn oder aber – vor allem bei den Fernwanderern – die Standorte großer Studentenwohnheime. Hierbei spielen sicherlich auch die innenstädtischen bzw. citynahen Standorte der Bonner Universität eine wichtige Rolle. Bei den innerstädtischen Umzügen im weiteren Ausbildungsverlauf dieser Altersgruppe zeigt sich jedoch ein differenzierteres Bild. Die Innenstadt und die Studentenwohnheime werden häufig wieder verlassen. Die Ziel-Ortsteile weisen jedoch kein erkennbares räumliches Muster mehr auf.

Karte 8

Anteile 18- bis unter 30-Jähriger in Ortsteilen der Stadt Bonn, 2010



Diese Wanderungsbewegungen führen in den innenstädtischen „Ankunftsquartieren“ zu einer extrem hohen Fluktuation. Diese führt in der Summe allerdings nicht zu einem Wachstum, sondern eher zu einem leichten Rückgang der Bevölkerung in den innenstädtischen Quartieren.

Für diese Altersgruppe stellt die Innenstadt sicherlich das „Tor zur Stadt“ dar. Das ist jedoch für diese Altersgruppe *kein neuer Trend*, so dass hier nicht von einer Entwicklung „Zurück in die Stadt“ gesprochen werden kann.

Haushalte in der Erwerbs- und Familienphase

Bei den 30- bis unter 45-Jährigen und 45- bis 60-Jährigen ist das Gesamtbild der Wanderungssalden uneinheitlich. Einerseits liegt auch hier ein Wanderungsgewinn bei den Fernwanderungen vor, andererseits verliert Bonn im Saldo nach wie vor Haushalte an das unmittelbare Umland. Dies entspricht dem Muster der klassischen Suburbanisierungswanderungen.

Bei den in Bonn verbleibenden bzw. nach Bonn zuwandernden Haushalten dieser Altersgruppe lassen sich zwei unterschiedliche Entwicklungen beobachten: Die jüngeren Haushalte – also insbesondere solche mit Berufseinsteigerinnen und Berufseinsteigern und Personen in der Familiengründungsphase – bevorzugen nach wie vor zentralere, urbane Wohnstandorte. Die älteren Haushalte orientieren sich – sofern sie

in Bonn verbleiben – eher in Richtung peripherer Lagen. Als Zielgebiete zeichnen sich unter anderem die Neubaubestände der Ein- und Zweifamilienhausgebiete ab. Zuziehende Fernwanderer konzentrieren sich zunächst auf Bestandsimmobilien ohne klare räumliche Präferenzen.

Deutlich kinderstarke Stadtteile sind im eher benachteiligten Bonner Nordwesten zu finden.

Menschen im Alter 60+

Diese Gruppe interessierte im Rahmen unserer Untersuchung aus verschiedenen Gründen:

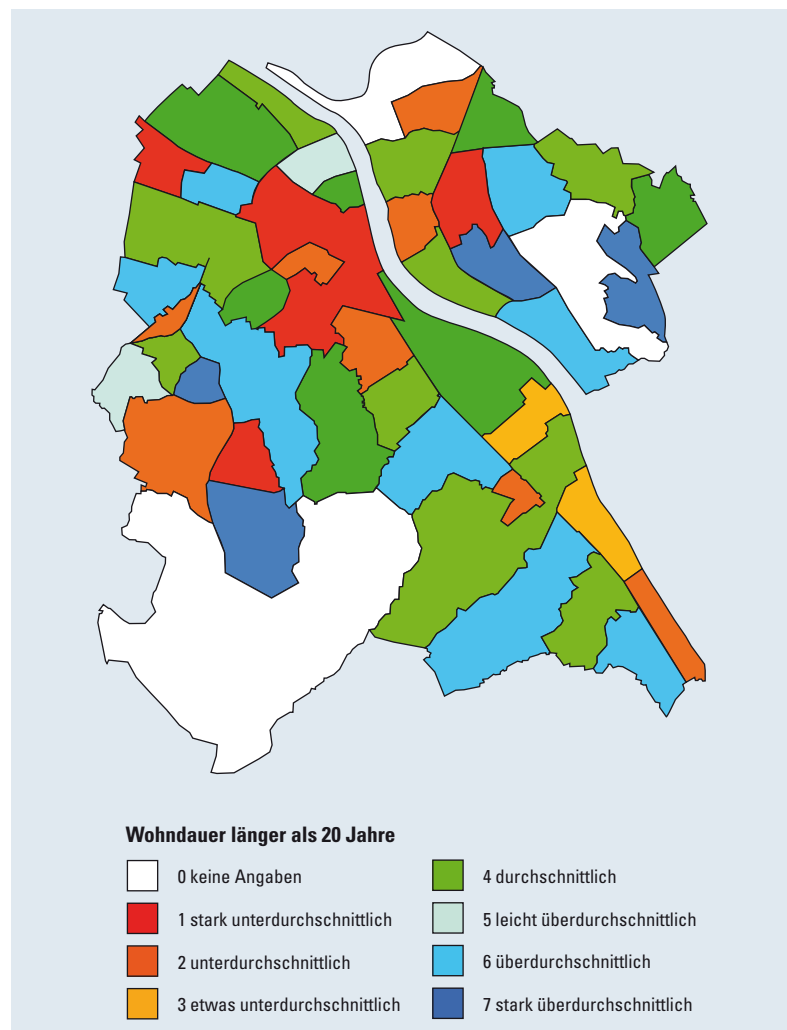
- Zwar kann in Bonn weiterhin ein Geburtenüberschuss festgestellt werden. Trotzdem zeichnet sich der demografische Wandel deutlich in der Altersstruktur ab. Insofern bedeutet die Zunahme der Menschen in der Nacherwerbsphase Anpassungsbedarfe im Wohnungsbestand, der sozialen Infrastruktur oder der Nahversorgungseinrichtungen.
- Weiterhin verbindet sich mit dieser Gruppe die These einer Rückkehr in die Städte in besonderem Maße. Die planerische Vorstellung geht davon aus, dass Städte genau das Angebot an sozialer, medizinischer und kultureller Infrastruktur bieten, das Menschen dieser Altersgruppe verstärkt nachfragen.

Vor diesem Hintergrund erstaunt der Blick auf die Wanderungszahlen: Sowohl die Salden der Fernwanderungen als auch die der Umlandwanderungen sind negativ. Insbesondere die innenstädtischen Quartiere verlieren ältere Bevölkerung. Über die Ursachen dieser Entwicklung kann nur spekuliert werden. Verschiedene Erklärungen bieten sich an: Viele der Älteren, die Bonn verlassen, suchen die Nähe zu ihren Kindern, die in den Jahren zuvor ins Umland oder weiter weg gewandert sind. Umgekehrt wandern weniger Menschen dieser Altersgruppe nach Bonn zu. Zum einen weist die Gruppe der ab 60-Jährigen naturgemäß kaum noch einen nennenswerten Anteil an Berufswanderern auf. Zum anderen mögen immobilienwirtschaftliche Gründe vorliegen: Mit dem Gegenwert eines Einfamilienhauses der 1960er oder 70er Jahre im Umland lässt sich derzeit selten die gesuchte Wohnung in Bonn finanzieren. Zudem ist bei den innerstädtischen Umlügen dieser Altersgruppen die Innenstadt mit stark Barriere behafteten Wohnungen seltener Ziel als Quelle des Wohnstandortwechsels. (vgl. Karte 9).

Gerade in dieser Altersgruppe ist also ein Trend zurück in die Stadt nicht festzustellen. Das widerspricht der Annahme, dass gerade ältere Menschen als potenzielle Rückwanderer in die (Innen-)Städte gesehen werden. Produziert die öffentliche Diskussion zu neuen Wohnformen (Mehrgenerationenwohnen, Betreutes Wohnen etc.) oder zu angemessener Ausstattung der Zentren mit kultureller, sozialer und sonstiger Infrastruktur eher Wunschbilder? Die genannten neuen Wohnformen sind auch in Bonn zu finden – allerdings nicht mit einer eindeutigen Orientierung auf die Innenstadt. Sie sind an infrastrukturell gut erschlossenen Standorten zu finden, wobei beispielsweise eine gute ÖPNV-Anbindung (Lage an einem Stadtbahn-Haltepunkt) ein suboptimales Versorgungsangebot kompensieren kann. Außerdem handelt es sich hier derzeit noch um Einzelfälle, die sich statistisch nicht niederschlagen.

Karte 9

Anteil der Bevölkerung, die mindestens 20 Jahre an einer Adresse wohnt, 2008



Quelle: Stadtplanungsamt der Stadt Bonn 2011

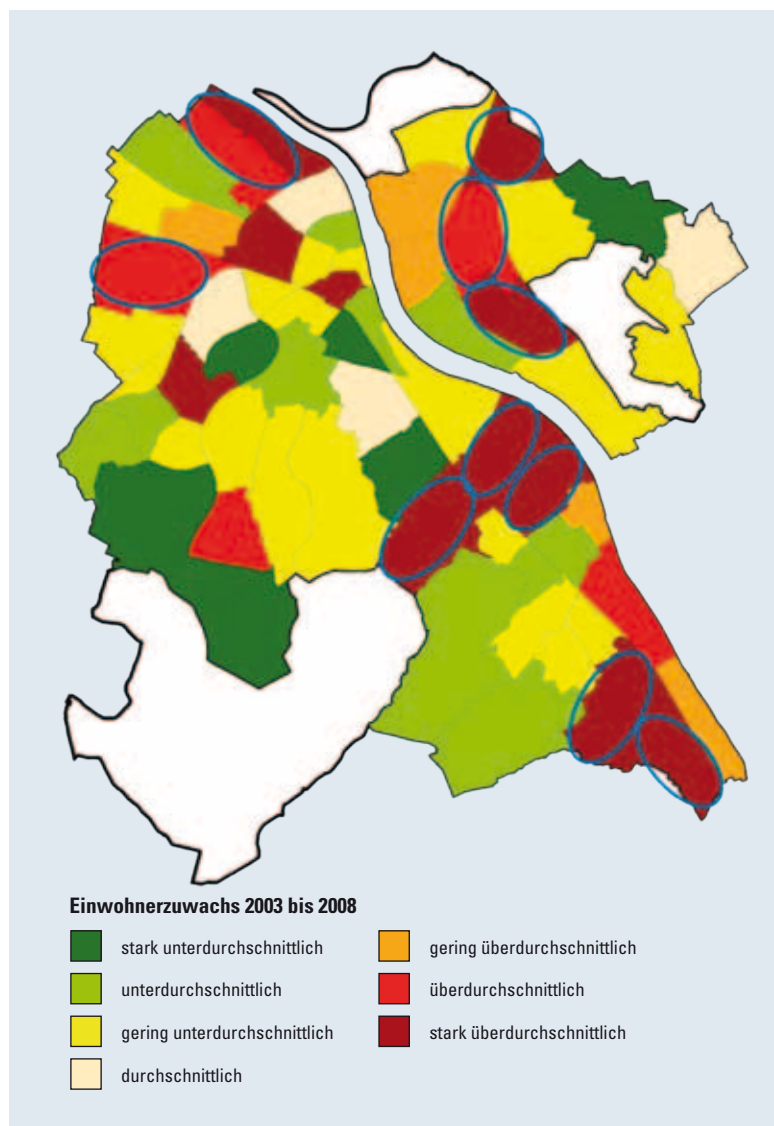
Gesamtbetrachtung

Als Ergebnis der Altersgruppen-Analyse lässt sich folgendes Verhalten zusammenfassen:

- *Junge Menschen* ziehen vorzugsweise in die Innenstadt.
- *Familien mit minderjährigen Kindern und Jugendlichen* konzentrieren sich auf Neubaugebiete und baulich wie sozialstrukturell benachteiligte Quartiere. Es gibt hier keine erkennbare Orientierung an Versorgungsinfrastruktur. Allerdings ist festzustellen, dass in Bonn gute Erreichbarkeiten in beinahe jedem Stadtteil gegeben sind. Familien bevorzugen überwiegend immer noch das eigene Einfamilienhaus. Gesucht und gefunden wird es dort, wo sie es sich leisten können, d.h. die höchsten Kauffallzahlen gibt es dort, wo die Bodenpreise (am) niedrig(sten) sind.

Karte 10

Absolute Bevölkerungsentwicklung in den Ortsteilen der Stadt Bonn, 2003–2008



Quelle: Stadtplanungsamt der Stadt Bonn 2011

- *Seniorinnen und Senioren* sind vermehrt in den ehemals beliebten und preislich günstigen Stadtteilen der peripheren Dorfstrukturen zu finden. Hingegen nimmt ihre Zahl in den ehemaligen Bundesbedienstetenvierteln ab. Dem liegen meist Kohortenverschiebungen und Mortalität zugrunde.

Wenig erstaunlich ist, dass in einer Stadt mit einem äußerst angespannten Wohnungsmarkt insbesondere dort Einwohnerzuwächse zu verzeichnen sind, wo in jüngster Zeit Neubaugebiete oder -vorhaben größeren Umfangs realisiert wurden. Diese werden vor allem von innerstädtisch umziehenden Haushalten bezogen. Zuwandernde von außen (Fern- und Umlandzuzüge) suchen und finden zunächst vor allem im Bestandssegment eine Wohnung.

Die Karte 10 der wachsenden Bonner Ortsteile zeigt auf den ersten Blick kein Muster. Die Wachstumskerne verteilen sich scheinbar dispers im Stadtgebiet. Die Nähe zu großen Arbeitgebern scheint attraktiv zu sein, ebenso gilt dies aber auch für die teilweise noch erhaltenen, traditionellen „dörflichen“ Strukturen zahlreicher Bonner Stadtteile. Doch auch diese, durch Fernwanderungen und Zuzug aus eher innerstädtischen Bereichen wachsenden Ortsteile verlieren im Saldo ans Umland, wenn auch mit schwächer werdender Tendenz – nur in der inneren Stadt mit ihren „Ankunftsquartieren“ gibt es im Vergleich zum Umland positive Salden. Die Entwicklung der Gesamtbevölkerung dieser Quartiere ist allerdings auch häufig rückläufig.

Ein Trend zurück in die Stadt lässt sich für Bonn derzeit nur insoweit statistisch belegen, als sich der negative Umland-Wanderungssaldo spürbar abschwächt. Ein starker Zuzug aus dem Umland in die Innere Stadt lässt sich allein bei den Bildungswanderern (18- bis unter 30-Jährige) feststellen. Diese ziehen jedoch häufig nach relativ kurzer Zeit innerhalb Bonns weiter. Das mag mit sich ändernden Wohnvorstellungen, aber auch mit dem aufgrund der angespannten Marktlage hohen Mietniveau gerade für Neuankömmlinge zu tun haben. Allerdings ist es kein neues Phänomen, dass sich gerade Studierende bei der Wohnstandortwahl an der Innenstadt und den Universitätsstandorten orientieren. In Bonn fällt beides in hohem Maße zusammen.

Damit stellt sich die Frage, ob dieser deutliche Zuzug der Bildungswanderer, die einen wichtigen Teil des gesamten Bonner Bevölkerungswachstums ausmachen, nicht in den nächsten Jahren zu einer demografischen Falle werden

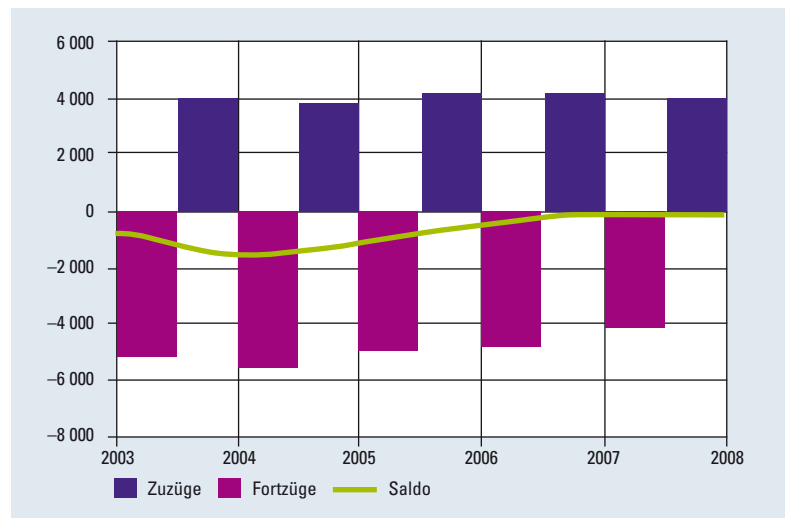
kann. Dann nämlich, wenn die Kinder der geburtenstarken Baby-Boomer-Generation der 1960er Jahre Ausbildung und/oder Studium absolviert haben und die Zahl der Schulabgängerinnen und -abgänger deutlich zurückgeht.

Umso wichtiger wird es in Zukunft sein, sich aktiv mit den Generationsgruppen der Berufseinsteiger bzw. Familiengründer und mit der der älteren Menschen zu beschäftigen. Beide Gruppen finden in Bonn nicht unbedingt das Wohnungsangebot, das sie suchen. Bezahlbare, attraktive Wohnungen für Haushalte mit Kindern sowie ein altersgerechtes Wohnungsangebot sind absolute Mangelware in Bonn. Daher unterliegen entsprechende Haushalte derzeit dem besonderen Augenmerk der Bonner Wohnungsentwicklung. Familien mit Kindern, Ältere und Besserverdienende werden in den kommenden Jahren entscheidende Anteile an der weiteren Entwicklung Bonns und seiner Bevölkerung haben. Sie werden gemäß Bevölkerungsprognose mehr und tragen wesentlich zur Finanzausstattung der Kommune oder als Entscheidungsträger zur Entwicklung in Wirtschaft und Verwaltung bei. Zugleich sind die Bevölkerungsgruppen, die nicht aus eigener Kraft auf dem Wohnungsmarkt zum Zuge kommen, zu versorgen. Das wird umso schwieriger, als eine große Zahl an Förderwohnungen in den nächsten Jahren aus der Bindung entlassen wird. Die engen Wohnbaulandreserven, deren Realisierung aus verschiedenen Gründen nicht immer zügig vonstatten geht, und die mangelnde Flächenverfügbarkeit stellen strukturelle Probleme dar, die nicht kurzfristig zu lösen sind.

2 Urbanität – ein pragmatischer Annäherungsversuch

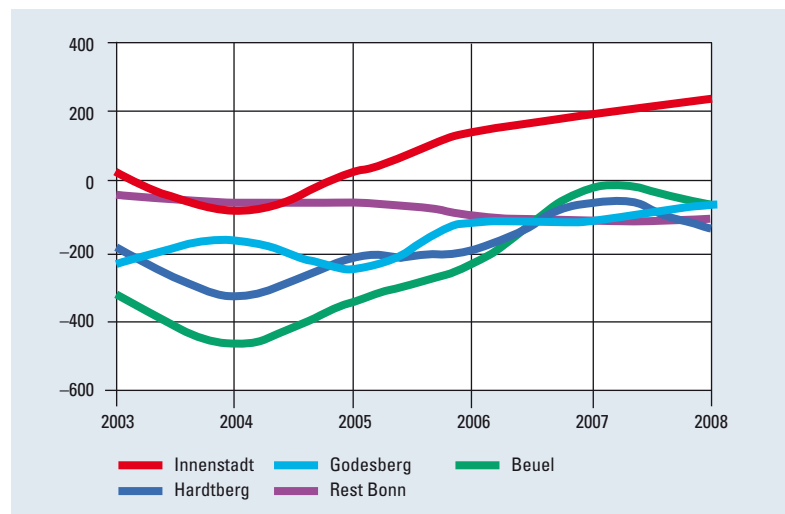
Die Untersuchungen nach Altersgruppen, Familienstrukturen und Wohndauer weisen zunächst also keine eindeutigen Verhaltensmuster im Sinne der Fragestellung auf. Zumindest ist keine Konzentration auf die dem Stadtbezirk Bonn zugehörige Innenstadt festzustellen. Ein wesentlicher Grund hierfür dürfte in der *polyzentrischen Stadtstruktur* liegen. Die Stadt Bonn in ihren heutigen Grenzen ist das Ergebnis der Zusammenlegung von mehreren bis dahin selbständigen Städten und Gemeinden im Jahr 1969. Wie in zahlreichen anderen Städten, die ein Produkt aus Zusammenlegungen und Eingemeindungen der verschiedenen Gebietsreformen sind, finden die ehemals ei-

Abbildung 10
Gesamtstädtische Umlandwanderungen, 2003 bis 2008



Quelle: Stadtplanungsamt der Stadt Bonn 2011

Abbildung 11
Umlandwanderungssalden nach den vier Stadtbezirken, 2003 bis 2008



Quelle: Stadtplanungsamt der Stadt Bonn 2011

genständigen Gemeinden über Jahrzehnte hinweg weiterhin ihren Niederschlag in Selbstbewusstsein und Identität ihrer Bewohnerinnen und Bewohner. In Bonn gibt es darüber hinaus auch noch zahlreiche traditionsbewusste Dörfer. Aus diesen entstanden die größere Ortsteile prägenden Kerne mit einer guten Ausstattung an vielfältiger Infrastruktur. Insofern sind in Bezug auf urbane Qualitäten der Stadt Bonn Untersuchungskriterien gefragt, die nicht auf ein lediglich durch die Lage definiertes Zentrum fokussieren.

Um dem Phänomen Urbanität auf die Spur zu kommen, wurden Informationen zu Baustruktur, Erreichbarkeit, kulturellem Angebot, Freiraum- und Versorgungsstrukturen zusammengetragen und bewertet. Daraus wurden „Urbanitätsstufen“ entwickelt, anhand der bisherigen Ergebnisse der Mobilitätsanalyse plausibilisiert und dann visualisiert. Diese Urbanitätsstufen sollen die eher diffuse subjektive Wahrnehmung des Städtischen und des damit verbundenen Lebensgefühls (Lifestyle) abbilden können. Daraus kann sich günstigenfalls ein besseres Verständnis der Qualitäten der gesuchten Wohnstandorte ergeben. Zu betonen ist an dieser Stelle, dass diese Urbanitätsstufen nicht auf der Basis eines theoretischen Konzepts entstanden sind. Sie stellen einen auf persönlichen Erfahrungen fußenden, pragmatischen Versuch der Autorinnen dar, das Thema anhand einer Mischung aus objektiven Befunden und subjektiven Einschätzungen greifbar zu machen.

Unter diesen Gesichtspunkten wurde ein Katalog entwickelt, welcher durch Gewichtungen einzelner Faktoren bzw. zugehöriger Indikatoren ein Bild der Stadt Bonn anhand von „Urbanitätsstufen“ entstehen lässt.

- Als *Einwohnerdichte* wurden für die Ortsteile die vier vorliegenden Größenklassen (< 100, 100 bis < 200, 200 bis < 300, mindestens 300 EW/ha) übernommen.
- Als besonders wichtiges Kriterium gilt unseres Erachtens die *Bebauungsstruktur*. Es wurden fünf verschiedene Bebauungstypen identifiziert:

Gruppe 1: Einfamilien- und Reihenhausgebiete sowie 2- bis 3-geschossige Zeilensiedlungen

Gruppe 2: durch Dorfstraßen charakterisiert mit in der Regel gemischter, niedrig-geschossiger Bebauung

Gruppe 3: Ausfallstraßen, Bebauung aus 1950er Jahren, Übergänge zu Gewerbegebieten, mindestens 4-geschossige Zeilensiedlungen und Punkthäuser

Gruppe 4: geschlossene, 3- bis 4-geschossige Blockrandbebauungen mit Vorgärten

Gruppe 5 (mit der höchsten Gewichtung): geschlossene 3- bis 5-geschossige Blockrandbebauung ohne Vorgärten.

Jeder Ortsteil wurde daraufhin auf seine Prägung durch diese Bautypen untersucht und entsprechend bewertet.

Diese intensive Aufbereitung des Urbanitätsfaktors Bebauungsstruktur geschah aufgrund der Annahme, dass die jeweils prägenden Baustrukturen in den Stadtteilen wesentlich zu den unterschiedlichen Wahrnehmungen von Urbanität beitragen. Diese Einteilung wurde spezifisch für Bonn entwickelt. Für andere Städte müssten unter Umständen andere Typen definiert werden, um die Stadtstruktur abzubilden.

- Als weiterer Urbanitätsfaktor wurden die *Versorgungsstrukturen* berücksichtigt. Die Einteilung geschah anhand der bestehenden Zentrenklassifikationen (siehe Bonner Einzelhandels- und Zentrenkonzept): Stadtzentrum (City Bonn), Stadtbezirkszentrum, Ortsteilzentrum und Nahversorgungszentrum. Bei einem ortsteil-überschreitendem Zentrum wurde dieser Faktor allen Ortsteilen im Einzugsbereich zugeordnet.
- Die *Lebensmittelnahversorgung* stellt in diesem Zusammenhang einen weiteren wichtigen Faktor dar. Hierbei handelt es sich um eine Einschätzung des Einzugsbereichs bzw. der fußläufigen Erreichbarkeit (700 m Radius) der nächstgelegenen Lebensmittelversorger. Entscheidend war hier die Einschätzung, wie groß der Anteil des Stadtteils ist, der innerhalb des fußläufigen Einzugsbereichs liegt und der damit ein gutes Versorgungsniveau mit Gütern des täglichen Bedarfs aufweist.
- Weiterhin wurde das gastronomische Angebot (*Gastronomie*) der einzelnen Stadtteile berücksichtigt. Berücksichtigung fanden dabei auch die jeweiligen Anteile an Außengastronomie.
- Neben der Gastronomie wurde das Vorhandensein von kulturellen Einrichtungen berücksichtigt. In die Kategorie „*Kultur*“ fallen beispielsweise Museen, Kinos und Theater, wobei Museen aufgrund ihrer geringeren Wirkung für das unmittelbare Wohnumfeld geringer gewichtet wurden.
- Ein weiteres Kriterium stellt die *Erreichbarkeit* der Bonner Innenstadt wie der nächstgelegenen Stadtteilzentren dar, wobei der Schwerpunkt auf der Erreichbarkeit zu Fuß, mit dem Fahrrad oder dem ÖPNV (zeitlicher Aufwand und Taktung) lag.
- Stadtteile mit einem *Bahnhaltepunkt* erhielten einen zusätzlichen Punkt.
- Außerdem erhielten einige Stadtteile zusätzlich Punkte für „*Extras*“: Dies können Arbeitsplatzschwerpunkte (ab 5 000 Beschäftigte) oder Einrichtungen und Veranstaltungen mit überregionaler Bedeutung sein.

Mehrheitlich wurden die verschiedenen Faktoren gleichwertig behandelt. Lediglich die Fak-

toren Bebauungsstruktur und Erreichbarkeit erhielten stärkere Gewichte.

Die aufgrund dieses Katalogs ermittelten Kennwerte ermöglichen eine recht gute Einschätzung der Urbanitätsausstrahlung jedes Ortsteils, lassen Vergleiche zu und machen Unterschiede und Charakteristika deutlich. Durch eine Klassifizierung in fünf Gruppen – auf Grundlage der Mittelwerte und der Standardabweichungen – ergibt sich ein spezifisches Bild der Urbanität für die Stadt Bonn. Dieses so entwickelte Bild deckt sich mit den Einschätzungen von professionellen Planern und anderen Kennern der Bonner Stadtstruktur.

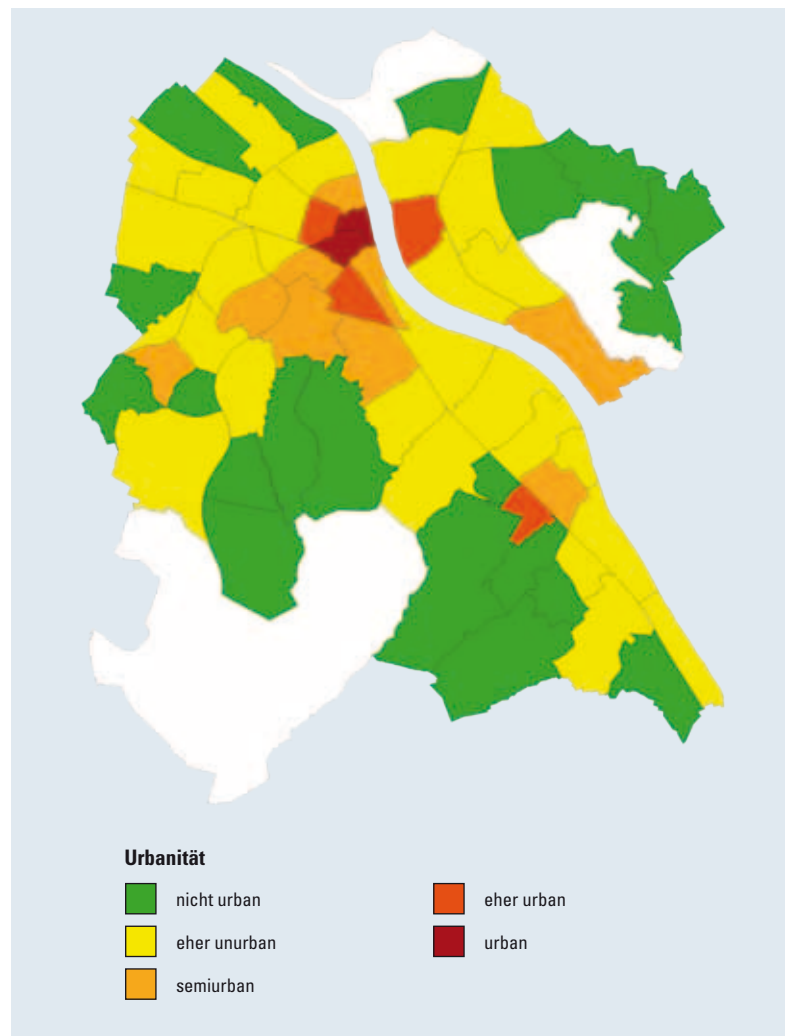
Erkennbar ist, dass die Bonner City aufgrund der dargestellten Faktoren ein sehr stark urban geprägter Kern ist (in Karte 11 tief dunkelrot dargestellt). Zudem haben aber auch die Zentren der ehemals selbständigen Städte Beuel und Bad Godesberg (rot) und die an die Bonner Innenstadt angrenzenden Ortsteile „Nordstadt“ und „Südstadt“ einen hohen Urbanitätsgrad. Daneben erscheinen auch Poppelsdorf, Endenich und Kessenich (orange) mit urbanen Qualitäten. Letztere sind die Zielorte vieler junger Zuzügler (u. a. Studierende). Sie weisen in der Folge auch die höchsten Fluktuationswerte und die geringste Wohndauer in ganz Bonn auf.

Die Darstellung in Karte 11 entspricht keinem einfachen Stadtentwicklungsmodell städtischer Zonen oder Sektoren. Wesentlich sind für die Stadt Bonn die nach wie vor stark ausgebildeten Stadt- und Ortsteilzentren. Das führt bis heute zu ausgeprägt polyzentrischen Strukturen, in denen sich die gewachsenen Qualitäten deutlich erkennen lassen. Die Großstadt Bonn zeichnet sich heute durch viele starke und prägende „Dörfer“ innerhalb ihrer Gemeindegrenzen aus. Dieses Charakteristikum wirkt sich auf den Wohnstandort Bonn äußerst positiv aus. Die oftmals dörflichen Strukturen, die meist durch eine gute Ausstattung mit Versorgungseinrichtungen, guten Erreichbarkeiten sowie häufig durch die unmittelbare Nähe zum Landschaftsraum gekennzeichnet sind, stellen einen wichtigen positiven Standortfaktor dar. Sie finden sich insbesondere in den gelb gekennzeichneten Ortsteilen.

Zu ergänzen bleibt, dass das kleinräumig strukturierte Bonn darüber hinaus auch in einer insgesamt polyzentrisch geprägten Region liegt. Das Oberzentrum Bonn ist umgeben von einem Kranz starker Mittelzentren, die bei der Betrachtung der wachsenden und eng verflochtenen Stadt bzw. Region einbezogen werden müssten. So ist ein Hinausziehen aus der Stadt

Karte 11

Urbanitätsstufen für die Ortsteile der Stadt Bonn, 2011



Quelle: Stadtplanungsamt der Stadt Bonn 2011

nicht zwangsläufig mit schlechteren Erreichbarkeiten oder mangelhaften Versorgungsstrukturen gekoppelt. In den angrenzenden Mittelzentren sind zum Teil bessere Versorgungsstrukturen vorzufinden als in den Außenbezirken der zentralen Großstadt, was sich auch in der Anpassung dortiger Boden- und Mietpreise niederschlägt.

Deutlich wird bei dieser Untersuchung, dass statistische Befunde zum Wanderungsgeschehen bzw. zur Wohndauer allein kein hinreichendes Kriterium für die Bewertung der Attraktivität von Städten sind. Zumindest gilt dies für wachsende Stadtregionen mit einem angespannten Wohnungsmarkt. Wesentlich bedeutsamer sind Versorgungslagen, das Preisgefüge und die Prägung durch traditionelle Siedlungsstrukturen.

3 Perspektiven: Städtische Qualitäten = Grenzen des Wachstums

Wie sehen nun die Perspektiven Bonns für die nächsten Jahre aus? Bislang wurde deutlich: Die Qualitäten und die Attraktivität dieser Stadt liegen gerade in der insgesamt kleinteiligen Siedlungsstruktur. Die ehemaligen, traditionellen und in der Identität der Menschen vor Ort immer noch sehr lebendigen „Dörfer“ bestimmen nach wie vor das Leben in den Ortsteilen, den Stadtbezirken und der Stadt insgesamt. Dies wird ergänzt durch ein gesamtstädtisches infrastrukturelles und kulturelles Angebot, das sich nach wie vor auf sehr hohem Niveau bewegt. Außerdem finden sich attraktive Landschaftsräume (Siebengebirge, Ennert, Rheinaue, Kottenforst etc.) in unmittelbarer Nähe zu den Siedlungsbereichen.

Doch gerade hier zeigen sich die künftigen Konfliktlinien: Die Bevölkerung Bonns wächst nach wie vor, und auch für die kommenden Jahre werden Wachstumszahlen und damit Neubaubedarfszahlen prognostiziert, die deutlich über den heutigen Wohnungsfertigstellungszahlen liegen. Ein jährlicher Neubaubedarf von 1 000 Wohneinheiten scheint eher noch zu niedrig angesetzt. Die heutigen, d. h. kurz- und mittelfristigen Flächenpotenziale können diesen Bedarf nur für zwei bis drei Jahre decken. Eine kontinuierliche Baulandbereitstellung scheint also notwendig. Doch die Suchräume sind begrenzt. Große Teile des Außenbereichs stehen aufgrund ihrer hohen landschaftlichen und naturräumlichen Qualitäten unter Landschafts- bzw. Naturschutz. Einer Ausdehnung in den

heutigen Außenbereich sind also enge Grenzen gesetzt. Flächenpotenziale, die in anderen Städten in den vergangenen Jahren Raum für zusätzlichen Wohnungsbau boten – wie ehemals militärische Liegenschaften oder gewerblich-industrielle Brachen – stehen in Bonn nur in sehr begrenztem Umfang zur Verfügung. Und auch der Innenentwicklung und -verdichtung sind vor dem Hintergrund der intensiv geführten Debatte um die Folgen der notwendigen Anpassung an den Klimawandel Grenzen gesetzt: Dem entgegen stehen der Erhalt und die Weiterentwicklung innerstädtischer Freiräume.

Bonns Qualitäten, die die Stadt für Zuziehende attraktiv machen, definieren also gleichzeitig auch die Grenzen des Wachstums. In den kommenden Monaten und Jahren muss eine intensive Diskussion darüber geführt werden, wie und in welchem Maße Bonn wachsen will, welche qualitativen Ansprüche zu stellen sind und welche Qualitäten unter Umständen eingeschränkt oder aufgegeben werden müssen, um den Zuzugswilligen und den bereits in Bonn ansässigen Wohnungssuchenden adäquate Angebote machen zu können. Hier kommen komplexe Fragen der Stadtentwicklung zusammen, auf die ebenso vielschichtige Antworten gefunden werden müssen. Eine Klärung ist notwendig, sofern die Stadt weiterhin ein zentraler und einflussreicher Akteur in der weiteren Entwicklung von Wohnungsmarkt, Freiflächen, dem Entgegenwirken von sozialer Polarisierung und Segregation, also des städtischen Lebens generell und der Stadtgesellschaft an sich bleiben möchte.

5 Jena: Strategien für ein besseres Wohnen in der Stadt

Tobias Jacobs
Matthias Lerm

Wie die in diesem Band aufgeführten Artikel belegen, liegen der seit Anfang des Jahrzehnts beobachteten neuen Wachstumsdynamik einiger deutscher Großstädte – trotz einiger Gemeinsamkeiten – durchaus unterschiedliche Ursachen zugrunde. Auch gehen diese Kommunen mit dem Bevölkerungswachstum und den damit verbundenen Anforderungen an die städtischen Siedlungsstrukturen unterschiedlich um. Im Folgenden werden die Erfahrungen aus Jena berichtet. Der Schwerpunkt liegt neben der Zusammenfassung der zentralen Entwicklungstrends insbesondere in den wohnungswirtschaftlichen und städtebaulichen Schlussfolgerungen für die Kommunalpolitik sowie den Zielen und Strategien der Stadt Jena.

1 Zentrale Entwicklungstrends auf dem Wohnungsmarkt Jena

Jena wächst ...

Jena gehört neben Dresden, Leipzig und Potsdam zu den wenigen Städten in den neuen Bundesländern mit einer wachsenden Bevölkerungszahl. Seit 2002 stieg diese um fast

6 000 auf aktuell knapp 104 000 Einwohner mit Hauptwohnsitz an, was einem Zuwachs um 6 % entspricht.

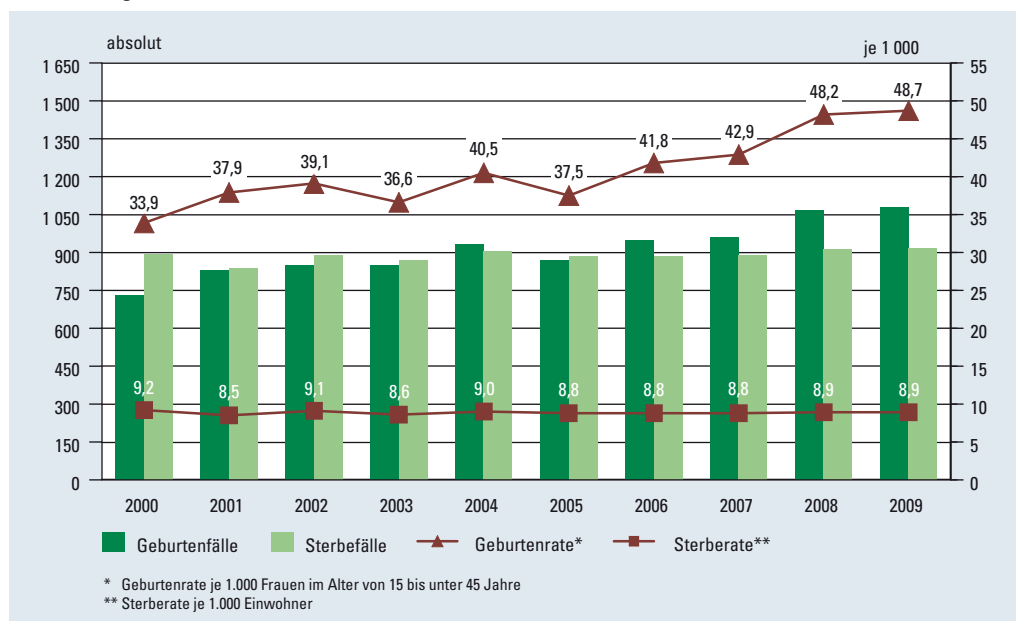
Die Ursachen der positiven Einwohnerentwicklung Jenas sind in den im ostdeutschen Vergleich günstigen demografischen Rahmenbedingungen zu suchen. Jena ist „Leuchtturm“ inmitten demografischer Problemzonen. Das aktuelle Bevölkerungswachstum wird insbesondere begünstigt durch

... junge Einwohnerstruktur und steigende Geburtenrate

Aufgrund des hohen Studierendenanteils ist für Jena eine junge Altersstruktur charakteristisch: 43 % der Einwohner sind zwischen 18 und 45 Jahre alt. Zudem ist die relative Geburtenhäufigkeit allein zwischen 2000 und 2009 von 33,9 auf 48,7 Geburten je 1 000 Frauen im gebärfähigen Alter gestiegen. Die absoluten Geburtenzahlen nehmen seit Mitte der 1990er Jahre kontinuierlich zu. Bei den gleichbleibenden Sterbezahlen führt dies seit 2006 zu steigenden Geburtenüberschüssen, die zur positiven Einwohnerentwicklung beitragen.

Abbildung 12

Entwicklung der Geburten und Sterbefälle in Jena, 2000 bis 2009.



Datengrundlage: Statistikstelle Stadt Jena; Darstellung: Analyse & Konzepte

... weiterhin hohe Studierendenzahlen durch stärkeren Zuzug aus dem Westen

Neben dem positiven natürlichen Saldo hat Jena nennenswerte Wanderungsgewinne zu verzeichnen, die in erster Linie auf die steigenden Studierendenzahlen zurückgehen.¹⁵ Deren Entwicklung wird durch mehrere Aspekte beeinflusst: Zum einen sind demografische Veränderungen hervorzuheben, zum anderen werden diese durch weitere regionale und bildungspolitische Effekte verstärkt.

Der Einzugsbereich der Jenaer Studentinnen und Studenten ist stark regional bzw. ostdeutsch geprägt. Somit wirken sich bestimmte regionale Effekte entsprechend stärker aus. So war der Anstieg der Studierendenzahlen in den letzten drei bis vier Jahren im Wesentlichen auf eine deutliche Zunahme der Studienanfängerinnen und -anfänger zurückzuführen. Dieser war wiederum durch vergleichsweise starke Altersjahrgänge bedingt, die in das Studienalter kamen. Zudem wird in Thüringen ein kontinuierlicher Anstieg der Studienanfängerquote beobachtet, d. h. der Anteil derjenigen, die in Thüringen ein Studium beginnen, nimmt an der altersspezifischen Bevölkerung stetig zu.

Allerdings macht sich der prognostizierte Rückgang ostdeutscher Studierendenzahlen als Folge des Geburtenknicks der Nachwendejahre bereits bemerkbar. Die Zahl der aus Thüringen kommenden Studentinnen und Studenten hat sich seit dem Wintersemester 2006/2007 deutlich reduziert (vgl. Abb. 12). Offensichtlich wirkt

jedoch die Anziehungskraft der Hochschulen Jenas weit über die Landesgrenzen hinaus. Neben der Tatsache, dass in Thüringen keine Studiengebühren erhoben werden, sind auch die im Vergleich zu Westdeutschland günstigeren Lebenshaltungskosten von Vorteil. So kommen in den letzten drei Jahren immer mehr Erstsemester aus den westdeutschen Bundesländern nach Jena. Ein nennenswerter Anstieg wird dabei besonders aus den Bundesländern beobachtet, die Studiengebühren eingeführt haben.¹⁶ Durch eine Vergrößerung des Einzugsbereichs konnte somit der demografisch bedingte Rückgang der Studierenden in Jena bislang kompensiert werden.

... Rückgang der Abwanderung ins Umland

Noch bis 1998 wies Jena einen negativen Wanderungssaldo auf. Neben der normalen Migration war dieser in hohem Maße auf eine Abwanderung in die beiden benachbarten Landkreise – vorwiegend mit dem Zweck eines Eigenheimerwerbs – zurückzuführen. Ursache hierfür waren vor allem die schwierige Erschließbarkeit der Bauflächen in Jena und entsprechend hohe Grundstückspreise. Dies führte trotz relativ hoher Nachfrage zu einer vergleichsweise geringen Bautätigkeit in Jena, insbesondere im kleinteiligen Segment.

Mit Belebung der Neubautätigkeit durch gezielte Wohnbauflächenentwicklung trat Ende der 1990er Jahre eine Umkehr in der Entwicklung der Wanderungszahlen ein. Die Fortzüge in die Umlandkreise nahmen kontinuierlich ab,

(15)

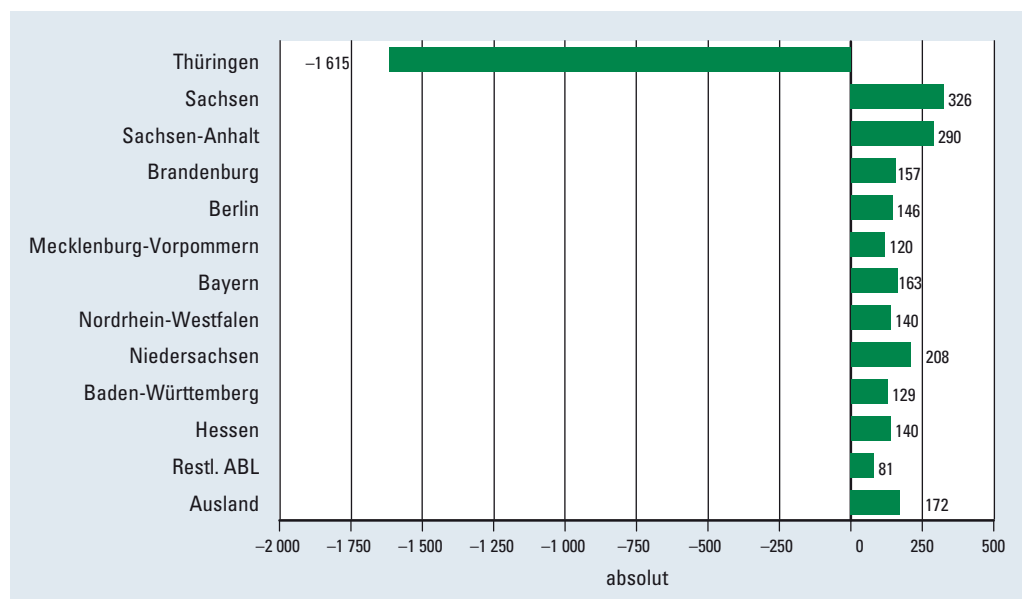
Die Friedrich-Schiller-Universität verzeichnete im Wintersemesters 2010/11 etwa 21 300 und die Fachhochschule Jena etwa 4 700 Studierende.

(16)

Ab Sommersemester 2007 in: Baden-Württemberg, Bayern, Hamburg, Hessen (seit WS 2008/2009 wieder aufgehoben), Niedersachsen, Nordrhein-Westfalen (eine Abschaffung ist geplant). Ab Wintersemester 2007/2008 im Saarland.

Abbildung 13

Entwicklung der Studierendenzahlen (Friedrich-Schiller-Universität und Fachhochschule Jena) nach Herkunft zwischen Wintersemester 2006/2007 und 2009/2010.



Datengrundlage: FSU und FH; Berechnungen und Darstellung: Analyse & Konzepte

so dass 2006 erstmalig ein positiver Saldo gegenüber dem Umland erzielt werden konnte.

Steigende Wohnungsnachfrage und sich verändernde Wohntrends

Folge der dargestellten demografischen Entwicklungstrends ist eine erheblich gestiegene Wohnungsnachfrage in Jena. Die Zahl der Haushalte, die die eigentlichen Nachfrager auf dem Wohnungsmarkt darstellen, ist seit 2003 um rund 10 % gewachsen. Somit steigt die Zahl der Haushalte noch stärker an als die Einwohnerzahl. Dies hängt mit dem bundesweit beobachtbaren Haushaltsverkleinerungsprozess zusammen, d. h. die Struktur der Haushalte weist in den letzten Jahren eine zunehmende Zahl von Einpersonenhaushalten und insgesamt weniger sowie kleinere Familienhaushalte auf.

Mit zunehmender Individualisierung und Pluralisierung von Lebensstilen ändern sich auch die Wohnvorstellungen der Haushalte in Bezug auf Wohnlage, Wohnungsgröße, -beschaffenheit und -ausstattung. Die innerstädtische Lage gewinnt als Wohnstandort weiter an Bedeutung zurück. Für viele jüngere dynamische Haushalte ist ein separater Arbeitsplatz in der Wohnung ein wichtiges Nachfragekriterium. Der energetische Standard der Wohnung wird stärker berücksichtigt. Gleichzeitig bringt der demografische Wandel spezielle Anforderungen an das Wohnen mit sich. Mit der zunehmenden Alterung der Bevölkerung steigt insbesondere

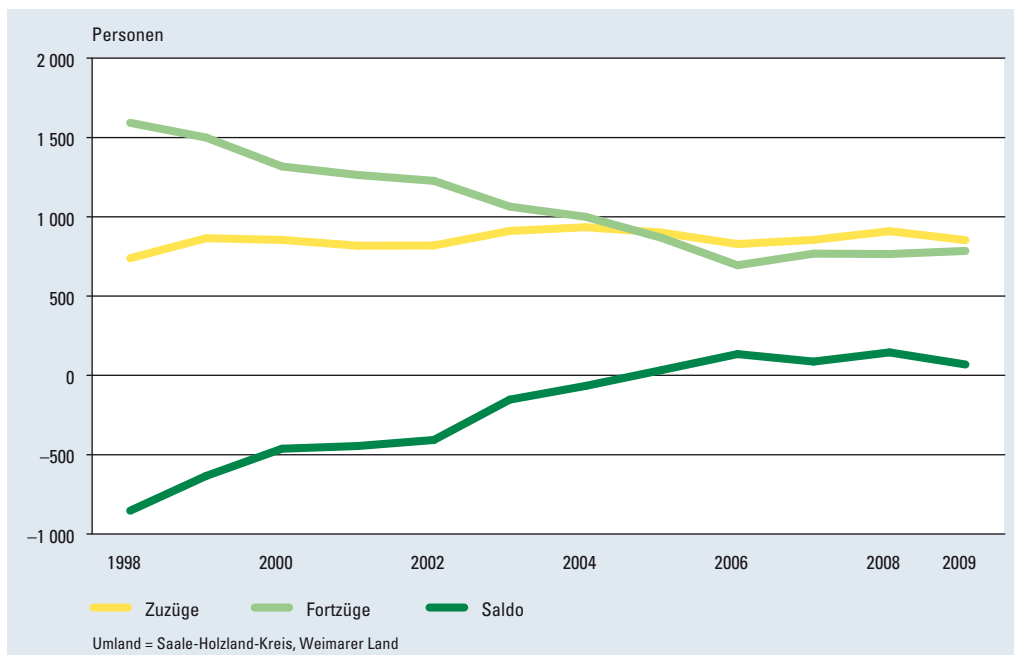
die Nachfrage nach altengerechten und barrierefreien Wohnungen mit entsprechendem Wohnumfeld.

Trotzdem ist die Wohnungsnachfrage nach wie vor stark von der Wohnkaufkraft abhängig. Für diese ist wiederum die Einkommenssituation der Haushalte grundlegend. Nach Angaben des Thüringer Landesamtes für Statistik verfügen 44 % der Haushalte in Jena über ein durchschnittliches Haushaltsnettoeinkommen von unter 1 300 € im Monat. Darin kommt natürlich der besonders hohe Anteil der Studierenden zum Ausdruck, aber auch die Situation weiterer Geringverdiener-Haushalte wie Bedarfsgemeinschaften (8 %), Wohngeldempfängerinnen und -empfänger (4,4 %), Arbeitslose (6,6 %) und geringfügig Beschäftigte sowie ein Teil der Rentnerinnen und Rentner. Der wirtschaftliche Aufschwung Jenas in den letzten zehn Jahren hat allerdings auch einen weiteren Zuzug von Fachkräften begünstigt, die wiederum über höhere Einkommen verfügen.

Wirtschaftliche Entwicklung und Stabilisierung des Arbeitsmarktes

Auch das wirtschaftliche Wachstum Jenas und die Konsolidierungstendenzen auf dem Arbeitsmarkt in den letzten Jahren haben zur Stabilisierung der Einwohnerentwicklung beigetragen. Diese sind wiederum von der regionalen Wachstumsdynamik abhängig, zumal es starke Wirtschafts- und Arbeitsmarktverflechtungen

Abbildung 14
Entwicklung der Umlandwanderungen, 1998 bis 2009



Datengrundlage: TLS (1998–2004), Statistikstelle Stadt Jena (ab 2005); Darstellung: Analyse & Konzepte

in der Region, insbesondere unter den Thüringer Städten gibt. Einen Standortvorteil Jenas stellt zudem die Clusterbildung in den Bereichen Optik und Feinmechanik, Medizintechnik, Pharma- und Biotechnologie, Photovoltaik, Informations- und Kommunikationstechnologie dar. Sie wird gefördert durch die starke Konzentration und Vernetzung der Hochschulen und weiterer Forschungszentren wie z. B. Max-Planck-Institute oder Technologie- und Innovationspark Jena GmbH sowie Unternehmen mit ähnlicher Ausrichtung wie z. B. Jenoptik, Carl Zeiss oder Schott.

Konsequenzen für Wohnpolitik und Stadtentwicklung

Die positive Einwohnerentwicklung ist unter anderem Ausdruck der Attraktivität Jenas – nicht nur als Universitätsstadt, sondern auch als Stadt mit guter Wohn- und Lebensqualität. Aber die wachsenden Bevölkerungszahlen stellen zugleich eine Herausforderung für die zukünftige Stadtentwicklung dar, insbesondere in den Bereichen Wohnungsmarkt und Infrastruktur.

Vor dem Hintergrund der aktuellen Trends der Wohnungsnachfrage ist insgesamt eine ausgewogene Wohnungspolitik erforderlich. Sie muss einerseits eine Sicherung des preiswerten Wohnens, andererseits aber auch eine stetige nachfragegerechte Anpassung und Attraktivierung des Wohnungsangebots sowie die Schaffung neuer Qualitäten im Neubau beinhalten (siehe hierzu Punkt 5.3).

2 Erkenntnisse aus der Fallstudie Jena

Im Rahmen des Ressortforschungsprojektes des BBSR „Zurück in die Stadt?“ – Gibt es eine neue Attraktivität der Städte?“ wurde die Stadt Jena als eine der wenigen wachsenden Städte in Ostdeutschland für eine Fallstudie ausgewählt. Als zentrale Themenschwerpunkte wurden in Jena neben dem Zusammenhang zwischen dem Bevölkerungswachstum und der Attraktivität auch die Wohnungsmarkttrends und -präferenzen sowie die regionalen Arbeitsmarktvflechtungen näher untersucht. Zudem wurden die kommunale und stadtplanerische Beeinflussbarkeit des Bevölkerungswachstums thematisiert und die bisherigen Strategien und Erfahrungen Jenas verdeutlicht.

Bevölkerungswachstum und Attraktivität

Die durchgeführten Analysen wiesen – wie bereits dargestellt – als entscheidende Ursachen

des Bevölkerungswachstums in Jena die steigenden Studierendenzahlen, den Rückgang der Abwanderung ins Umland sowie die derzeit positive natürliche Einwohnerentwicklung mit steigenden Geburtenüberschüssen aus. Dabei zeigt sich in der ersten Linie die Attraktivität Jenas als Studienstandort – mit überwiegend ostdeutschem Einzugsbereich, jedoch mit steigender Ausstrahlung auch in die westdeutschen Bundesländer. Die gelungene Umkehr der Umlandabwanderung bestätigt gleichzeitig eine gewisse Attraktivität der Stadt für Eigentum bildende Haushalte, vorwiegend mit mittleren Einkommen. Anziehungskraft auf unterschiedliche Zielgruppen haben zudem weitere urbane Qualitäten: die vielfältige Bildungslandschaft,¹⁷ das nachfragegerechte Angebot an öffentlichen sozialen und kulturellen Einrichtungen sowie die vor der Tür liegende reizvolle Landschaft im Saaletal mit viel Grün und einem schnellen Zugang zur Natur.

Die Analyse der Arbeitsmarktvflechtungen hat gezeigt, dass Jena – obwohl die Stadt einen wichtigen Arbeitsort für die umliegenden Gemeinden bildet – kein regionales Zentrum im eigentlichen Sinne darstellt. Vielmehr ist Jena innerhalb der Thüringer Städtekette Teil einer Wirtschaftsregion, die aufgrund der komplementären Struktur der Städte Jena, Weimar und Erfurt nicht nur im wirtschaftlichen Bereich durch intensive Vflechtungen gekennzeichnet ist.

Kommunalpolitische und stadtplanerische Beeinflussbarkeit des Wachstums ...

Im Rahmen der Analysen wurde an mehreren Stellen verdeutlicht, dass der kommunalpolitische Einfluss auf die aktuelle Entwicklung in Jena relativ stark ist. Die Entwicklungstrends auf dem Wohnungsmarkt werden in Jena bereits seit 2001 im Rahmen eines jährlichen Monitorings beobachtet und im Wohnstadt-Konzept verarbeitet. Das Wohnstadt-Konzept stellt ein Instrument der Stadtplanung dar, das die Fragen der Stadtentwicklung, der Wohnraumversorgung und des Stadtbbaus hinsichtlich der Zielstellungen und Prioritätensetzung stärker aufeinander abstimmt. Das Monitoring wird zudem von einer AG „Wohnungswirtschaft“ begleitet. Dieser gehören alle größeren Jenaer Wohnungsunternehmen, der Mieterverein sowie Vertreter der Stadtverwaltung an. Somit ist in Jena eine gute Basis für ein abgestimmtes, strategisches Handeln gegeben, die zugleich ein schnelles Reagieren auf die Veränderungen auf dem Wohnungsmarkt ermöglicht. So ist es in den letzten Jahren durch gezielte Maßnahmen in den Bereichen Wohnbauflächenpolitik,

(17)

Jena verfügt insgesamt über 31 Schulen, die das gesamte Spektrum der Schultypen abdecken und mit unterschiedlichen pädagogischen Konzepten arbeiten. Die Kita-Betreuung in Jena ist in den letzten Jahren stark ausgebaut worden. 2009 gab es insgesamt 58 Kindertagesstätten mit einer Gesamtkapazität von rd. 4 760 Plätzen. Dabei wurde ein fast 100 %-iger Versorgungsgrad erreicht. Für die Bildungslandschaft in Jena ist dabei ein hoher Anteil freier Träger charakteristisch.

Hochschulpolitik und Bildung insgesamt, Stadtumbau und Wohnungsbestandentwicklung, Infrastruktur sowie Gewerbe in Jena gelungen, die Einwohnerentwicklung nicht nur langfristig zu stabilisieren, sondern sogar zu einem nennenswerten Wachstum beizutragen.

... durch Stadtumbau und Bestandsentwicklung

Das jährliche Monitoring umfasst seit 2001 eine umfangreiche Leerstandsanalyse. Darauf basierend werden gezielte Stadtumbau- und Aufwertungsmaßnahmen im Wohnungsbestand ergriffen. Im Ergebnis dieser Maßnahmen wurde der Wohnungsleerstand in Jena von 5,8% (2001) auf knapp 1% (2011) schrittweise reduziert, was vor allem zur Stabilisierung der Großsiedlungen Lobeda und Winzerla beigetragen hat. Eine umfassende Bestandsentwicklung und Ergänzungsneubau führten zur Attraktivierung des gesamten Wohnungsangebots.

... durch gezielte Wohnbauflächenpolitik

Ende der 1990er Jahre war für Jena eine geringe Bautätigkeit charakteristisch. Aufgrund der starken Tallage der Stadt und der naturschutzfachlichen Restriktionen waren im Stadtkern kaum noch Wohnbauflächen verfügbar bzw. konnten diese nur sehr aufwändig erschlossen werden. Lediglich in den eingemeindeten ländlichen Ortsteilen bestand die Möglichkeit einer großflächigeren und preiswerteren Wohnbauflächenerschließung. Auch aufgrund der hohen Erschließungskosten gehören die Grundstückspreise zu den Spitzenpreisen unter den ostdeutschen Großstädten. Folge war eine starke Abwanderung der einkommensschwächeren Haushalte in das preisgünstigere Umland.

Bereits 2001 wurde mit der Erstellung des Stadtentwicklungskonzeptes die Problematik ausreichender Flächen erörtert und 2003 mit der Studie „Wohnbauflächenentwicklung in Jena bis 2015“ eine Grundlage für eine nachfragegerechte Wohnbauflächenpolitik geschaffen, die auch im Flächennutzungsplan berücksichtigt wurde. 2008 erfolgte durch Erstellung des Baulandkatasters eine Erfassung und Kartierung der Baupotenziale in den Baulücken im bebauten Zusammenhang sowie deren quantitative und qualitative Bewertung. Zur besseren Abschätzung zukünftiger Strategien zur Wohnbauflächenentwicklung wurden 2010 Gespräche mit den großen Wohnungsunternehmen und Projektentwicklern in Jena geführt und eine Befragung der Eigentümer von Baulückengrundstücken durchgeführt. Anschließend wurden die Flächenpotenziale auf den ausgewiesenen Neubauflächen und in den Baulücken in Bezug auf deren Verfügbarkeit und

zeitliche Mobilisierbarkeit für kleinteilige Bebauung bzw. mehrgeschossigen Wohnungsbau bewertet sowie der zu erwartenden Nachfrageentwicklung gegenübergestellt.

Durch die gezielte Wohnbauflächenentwicklung ist es gelungen, die Stadt-Umland-Wandlung abzuschwächen und die Neubaunachfrage innerhalb der Stadtgrenzen zu befriedigen. Seit 2000 wurden in der Stadt rund 4 000 Wohnungen neu geschaffen – jede dritte Thüringer Wohnung in Mehrfamilienhäusern wird derzeit in Jena errichtet. Auch das aktuelle Neubauniveau im kleinteiligen Segment ist in Jena höher als in den umliegenden Kreisen oder im Thüringer Durchschnitt. Laut der Ergebnisse der Wohnbauflächenbewertung steht mittelfristig (bis 2015) in Jena ein Flächenpotenzial von bis zu 500 Wohneinheiten in Ein- und Zweifamilienhäusern zur Verfügung. Mehr als 90% sind dabei dem niedrig- bis mittelpreisigen Segment zuzuordnen. Weitere bis zu 900 Wohneinheiten sind im mehrgeschossigen Wohnungsbau möglich. Somit ist vor dem Hintergrund der zu erwartenden Nachfrage zunächst ein ausreichendes Flächenangebot vorhanden. Die aktuelle Strategie der Stadt geht jedoch darüber hinaus. Durch eine offensive, angebotsorientierte Wohnungspolitik soll ein stärkerer Entwicklungsimpuls gegeben werden. Hierzu wird mittel- bis langfristig sowohl eine stärkere Mobilisierung der vorhandenen Flächen, insbesondere der Baulücken, als auch eine weitere Flächenerschließung angestrebt.

... durch konkurrenzfähigen Hochschulstandort

Der demografische Wandel in Deutschland, insbesondere der ostdeutsche Geburtenknick der 1990er Jahre und seine möglichen Folgen im Bildungsbereich, sind längst bekannt. Aufgrund der starken Abhängigkeit der Einwohnerentwicklung Jenas vom studentischen Zuzug werden seit 2004 Studierende als wichtige Nachfragegruppe in Bezug auf ihre Sozialstruktur und deren Entwicklung sowie ihr Wohnverhalten untersucht. Darauf basierend wurden Zukunftsszenarien hinsichtlich der Konsequenzen für die Wohnungsnachfrage erstellt.

In den Entwicklungsszenarien wurde neben demografischen Aspekten auch der Einfluss weiterer Variablen berücksichtigt. Als eine mögliche Strategie, die Folgen des ostdeutschen Geburtenknicks abzufedern, wurde eine Steigerung der Konkurrenzfähigkeit der Hochschulen Jenas und ein verstärktes Marketing auch in den westdeutschen Bundesländern empfohlen. Ziel war, das Potenzial an Studienanfängerinnen und -anfängern stärker zu nutzen und ei-

nen stärkeren überregionalen Einzugsbereich zu generieren. Dies beinhaltet sowohl eine qualitative Verbesserung des Studienangebots (Fächerkombination, Qualität der Lehre und Forschung, Betreuungsverhältnis, Ausstattung der Hochschulen) als auch der außeruniversitären Angebote in den Bereichen Wohnen, Freizeit und Studentenjobs.

Dies sind nur einige erfolgreiche Strategien, die bereits deutliche Ergebnisse zeigen, um die kommunalpolitische Beeinflussbarkeit der Bevölkerungszahl zu verdeutlichen. Die Aktivitäten der Stadtverwaltung, der Verbände und Organisationen sowie weiterer Akteure vor Ort und insbesondere eine gute Vernetzung und Kooperation zwischen all diesen beziehen sich auch auf weitere Bereiche. Dazu zählen beispielsweise Stärkung wirtschaftlicher Standortqualitäten, Entwicklung von Gewerbeflächen und Schaffung neuer Arbeitsplätze; zielgruppenorientierte Wohnungsbestandsentwicklung, Steigerung der Familienfreundlichkeit in den Quartieren; stetige Optimierung der Bildungslandschaft und Kinderbetreuung.

3 Zukünftige städtebauliche und wohnungspolitische Strategien

Die positiven Trends sollen auch weiterhin erhalten werden. Das übergeordnete Ziel bleibt dabei, die Stadt Jena als Wohn- und Lebensstandort zu stärken und allen Bürgerinnen und Bürgern entsprechend ihren Wünschen, Bedürfnissen und materiellen Möglichkeiten einen adäquaten Wohnraum zu ermöglichen. Hierfür ist jedoch eine kontinuierliche Berücksichtigung der sich ändernden Nachfrageentwicklungstrends in der Stadtentwicklung und Wohnungspolitik erforderlich. Vor dem Hintergrund der dargestellten Trends auf dem Woh-

nungsmarkt wird in Jena derzeit ein Paradigmenwechsel angestrebt, der eine weitere Qualifizierung des Wohnungsangebots mit sich bringen soll. Dieser wird im Folgenden in seinen wichtigsten Zügen kurz skizziert.

Innerstädtisches Wohnen und kompakte urbane Bauweisen

Die aktuelle Nachfrage richtet sich stärker auf urbanere, höherwertige Wohnformen in innerstädtischen Lagen. Gewünscht wird die Verbindung des städtischen Wohnens mit einem ruhigen, grünen und privaten Wohnumfeld. Daher soll die Kernstadt in ihrer Funktion als Wohnstandort und in ihrer städtebaulichen Qualität gestärkt werden. Um die hochwertigen innerstädtischen Bauflächen möglichst intensiv zu nutzen, werden eine flächensparende Siedlungsentwicklung verfolgt und qualifizierte Nachverdichtungen im Kernbereich gegenüber randstädtischen Erweiterungen bevorzugt. Hierzu ist kurz- bis mittelfristig eine stärkere Mobilisierung der vorhandenen Flächenpotenziale erforderlich, insbesondere durch Neuausweisung von weiteren innenstadtnahen Wohnbaugebieten.

Angestrebt werden eine angemessene städtische Dichte, kompakte Bauweisen, mehr Urbanität und Nutzungsmischung. Das neue urbane Wohnen muss kompakteres Bauen mit mehr Wohn-, Nutz- und Grünqualität verbinden. Wichtig ist eine abgestufte Freiraumzuordnung (öffentlich, halb-öffentlich, privat), die eine gesicherte Privatheit, aber auch gemeinschaftlich nutzbare Freiraumflächen ermöglicht. Stärkere Quartiersbildung, stabile Nachbarschaften sowie Mehrgenerationenwohnformen steigern die Wohnzufriedenheit und ermöglichen gegenseitige Unterstützung.

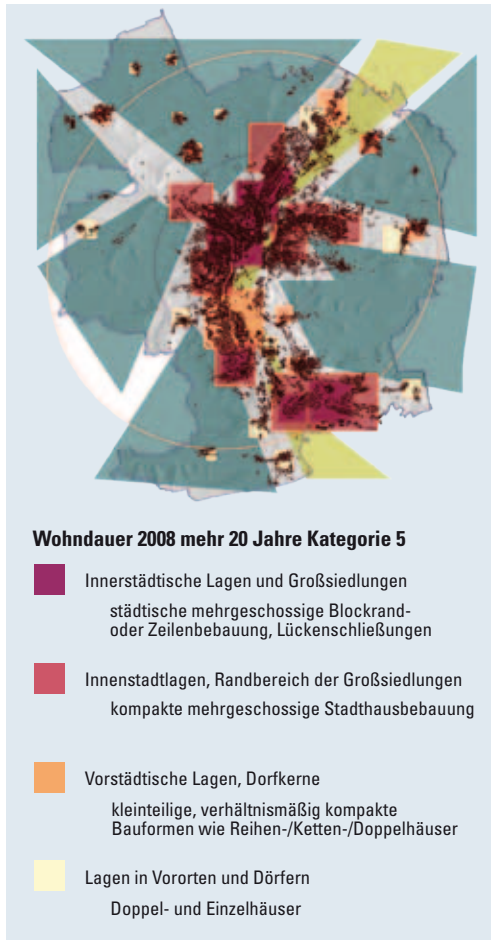
Qualifizierte Anpassungen und Ergänzungen im Bestand

Der Bestand bestimmt auch das zukünftige Wohnen, und zwar zu mehr als 90%. Deshalb sind Erhaltung und Entwicklung des Vorhandenen, Bauen im Bestand und qualifizierte Nachverdichtungen entscheidend. Erhaltungsinvestitionen sollen insbesondere in den Großsiedlungen vorrangig der Sicherung des preiswerten Wohnens dienen. Bauliche Ergänzungen erweitern das Wohnangebot und flexibilisieren es, indem etwa Räume für gewachsene Haushaltsgrößen oder die Verbindung von Wohnen und Arbeiten hinzugefügt werden. Zu fast jedem vorhandenen Baustrukturtyp lassen sich qualifizierte Ergänzungen realisieren, die die Wohngebiete bereichern. Dadurch kann



Jena-Nord

Foto: Matthias Lerm

Karte 12**Jena: Typologie neuer Baugebiete**

Quelle und Darstellung: Stadt Jena,
Fachbereich Stadtentwicklung/Stadtplanung

auch die vorhandene städtische Infrastruktur besser genutzt werden.

Bei der Baulückenbebauung und Nachverdichtung ist eine Differenzierung der Lagen hinsichtlich ihrer Zentralität zu beachten. Hierzu werden die in Karte 12 aufgeführten Typen empfohlen: Während für die innerstädtischen Lagen und Großsiedlungskerne ein hoher Grad an Zentralität und Verdichtung mit höherer Bebauungsdichte und Geschossigkeit charakteristisch ist, geht diese in deren Randbereichen in die noch relativ kompakte Stadthausbebauung über und wird in den Vorstädten und Dorfkerne durch eine kleinteilige straßenbegleitende Bebauung mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern in den Randlagen aufgelöst.

Zeitgemäße Bauformen und energetische Standards

Zeitgemäße Antworten auf die nachgefragte Verbindung von städtischen Annehmlichkeiten mit freiraumbezogenem, bodennahem



„Nordlichter“ Jena

Quelle: Autor-Bildwerk Fotodesign, Foto: Michael Miltzow



Visualisierung „SONNENHOF“ Jena

Quelle: Wohnungsgenossenschaft „Carl Zeiss“ eG

Wohnen und Nähe zur Natur sind verdichtete Bauformen mit hoher Außenraumqualität. Beispiele dafür sind Stadthaus-, Ketten- und Reihenhaushausformen, Gartenhof- und Atriumhäuser. Bei den Neubauprojekten ist dabei auch die verstärkte Nachfrage nach neuen familienunabhängigen Formen des gemeinschaftlichen Wohnens zu berücksichtigen. Dieser Trend setzt sich unabhängig vom Alter immer mehr durch, was in Form des Mehrgenerationenwohnens am besten zum Ausdruck kommt. Der zunehmende Wunsch der Hochaltrigen, möglichst lange in der eigenen Wohnung zu bleiben, setzt zudem die Realisierung von barrierefreien Wohnungen voraus. Neue alternative Bauformen wie Baugemeinschaften beinhalten veränderte Planungs- und Bauprozesse, erzeugen aber durch Beteiligung und Mitwirkung auch eine höhere soziale Bindung und Stabilität und erhöhen die Vielfalt im Quartier.

Sparsamkeit und Energiekonzepte auf Grundlage erneuerbarer Energien sind gefragt. Besse-

re energetische Standards sind sowohl durch energiebewusstes Bauen als auch durch energetische Sanierung im Bestand zu erreichen. Durch anspruchsvolle Gestaltung und hohe Qualität ist eine möglichst lange Lebensdauer zu garantieren. Wirtschaftlichkeit und Ressourcenschonung sollen dabei auch durch eine effizientere Planung, einen optimierten Bauablauf sowie Rücklagen für künftige Instandhaltung- und Anpassungsinvestitionen verstärkt werden.

Bauliche Vorhaben und räumliche Strategien

Für eine zukunftsfähige und konkurrenzstarke Stadtentwicklung wird verstärkt auf eine offensive, angebotsorientierte Wohnungspolitik gesetzt, mit der neue Qualitäten und Wohnformen geschaffen werden (s. o.). Die Stadt Jena hat sich als Ziel gesetzt, 1 500 neue Wohnungen bis 2015 zu bauen. Die übergeordnete Aufgabe ist eine urbane Stadtentwicklung und flächensparende Siedlungsentwicklung mit Stärkung der Kernstadt. Der Schwerpunkt wird somit im mehrgeschossigen Wohnungsbau im mittel- bis höherpreisigen Segment gesehen.

Um die baulichen Potenziale sinnvoll nutzen zu können, muss eine Reihe verschiedener Strategien gleichzeitig begonnen werden. Hierzu gehören insbesondere eine verstärkte Mobilisierung der vorhandenen Flächen, das Schaffen planungsrechtlicher Voraussetzungen, Erschließung und Vorbereitung der Flächen, Neuausweisung weiterer innenstadtnaher Wohnbaugebiete und Bodenbevorratungspolitik. Für die Aufwertungsmaßnahmen im Bestand sind zudem intensive Abstimmungen mit den Wohnungseigentümern sowie kombinierte Quartiers- und Bestandsentwicklungskonzepte erforderlich.

Für Jena sind eine starke regionale Verflechtung und ein lebendiger Austausch mit den angrenzenden Gemeinden und Städten in den Bereichen Wirtschaft und Arbeitsmarkt charakteristisch. Gleichzeitig besteht jedoch nach wie vor eine Konkurrenz zu den benachbarten Wohnungsmärkten. Die Landkreise und die kreisangehörigen Gemeinden sind ihrerseits daran interessiert, ihre Einwohnerzahlen zu stabilisieren und stärkeren Zuzug junger Familien zu generieren. Die Stadt Jena punktet ihrerseits damit, dass sie Fachkräften der Industrie und Wissenschaft attraktive Arbeits- und Lebensverhältnisse und damit ein geeignetes Wohnumfeld anbieten kann. Hilfreich wäre eine verstärkte Kooperation mit dem Umland im Hinblick auf einen abgestimmten Woh-

nungsmarkt und in Bezug auf eine arbeitsteilige Nutzung von Infrastrukturen.

Sicherung preiswerten Wohnraums sowie studentischen Wohnens

Neue Wohnformen und Trends im Bauen dürfen jedoch den Nachfrage-Mainstream nicht beeinträchtigen, sondern müssen das Wohnungsangebot hinsichtlich des künftigen Bedarfs sinnvoll ergänzen. Eine wichtige Aufgabe der Wohnpolitik in Jena bleibt nach wie vor die Sicherung ausreichend preiswerten Wohnraums für die Teile der Bevölkerung, die nicht oder nur schwer in der Lage sind, sich eigenständig am Wohnungsmarkt zu versorgen. Dies widerspricht den neuen qualitativen Ansprüchen nicht, denn gute Wohnverhältnisse sind Ausdruck sozialer Sicherheit und sozialer Sicherung und steigern zudem die Konkurrenz- und Zukunftsfähigkeit der Stadt im Wettbewerb mit anderen Regionen.

Ein wesentliches Element einer sozial verantwortlichen Wohnungspolitik ist der Erhalt des preiswerten Wohnraums im Bestand. Dementsprechend kommt den Großsiedlungen in Lobeda, Winzerla und in Jena-Nord auch zukünftig eine wichtige Versorgungsfunktion zu. Hierbei stellen Kooperationsverträge zwischen der Stadt und den Wohnungsunternehmen ein wichtiges Instrument dar, um sozial stabile Bewohnerstrukturen zu erhalten. Gegenstand solcher Kooperationsverträge kann insbesondere die Begründung oder Verlängerung von Belegungs- und Mietbindungen sein.

Wie oben ausführlich dargestellt, gehören Studentinnen und Studenten zu den wichtigsten Nachfragergruppen in Jena. Die Auswirkungen der Studierendenzahlen auf den Jenaer Wohnungsmarkt sind dabei so gravierend, dass sie nicht allein vom freien Wohnungsmarkt getragen werden können. Einerseits trägt die Konkurrenzsituation zwischen Studierenden und anderen Mieterinnen und Mietern zu einem Verdrängungswettbewerb auf dem Wohnungsmarkt bei. Andererseits führen die unsicheren Prognosen hinsichtlich der Entwicklung der Studierendenzahlen zu einer Investitionszurückhaltung auf dem privaten Wohnungsmarkt. Ziel muss eine Sicherung von guten Wohnbedingungen der Studierenden bei gleichzeitiger Minderung des Investitionsrisikos und Entspannung des Jenaer Wohnungsmarktes sein. Mit dem neuen Landesprogramm zur Schaffung studentischen Wohnraums ist ein Anfang gemacht. Aktuell werden in Jena vom Studentenwerk zwei Neubauprojekte in der Kernstadt realisiert, um dem kurzfristigen Nachfragean-

stieg und dem studentischen Wunsch nach zentrumsnaher Lage zu entsprechen.

Zielgruppenorientierte Wohnungspolitik und Städtebau

Aufbauend auf den bisherigen stadtplanerischen Strategien werden für die zukünftige Entwicklung eine noch stärkere Orientierung an den Zielgruppen und eine entsprechende Steuerung der Marktprozesse angestrebt. Hierbei ist eine altersgruppen- und haushaltsgrößenspezifische Differenzierung der Zielgruppen jedoch nicht ausreichend. Denn wie bereits angesprochen, ist auch eine wohnkaufkraftabhängige Betrachtung der Nachfrage sowie Berücksichtigung der ausdifferenzierten Wohnstile erforderlich. Dies ist besonders wichtig, um die Potenziale für innerstädtisches und qualitätsvolles Wohnen zu ermitteln. Ziel ist es, über ein besseres Kennen der Nachfragestrukturen und -trends durch angemessene städtebauliche und wohnungswirtschaftliche Steuerung der Marktprozesse zu einer intensiveren angebotsorientierten Wohnungspolitik und zu mehr qualitativ hochwertigem Städtebau zu gelangen.

Sicherung der langfristig stabilen Bevölkerungsentwicklung

Die Jenaer Erfahrung verdeutlicht, das Städtewachstum im ostdeutschen Kontext kein Selbstläufer ist, sondern zu einem nicht unwesentlichen Teil Ergebnis gezielter kommunalpolitischer Maßnahmen. Dabei war das übergeordnete Ziel der dargestellten Strategien in Jena, eine langfristig stabile Einwohnerentwicklung zu halten. Erst durch das Zusammenspiel und eine gelungene Umsetzung mehrerer Maßnahmen konnte sukzessive ein Bevölkerungswachstum erreicht werden. Somit ist auch zukünftig eine stetige Beobachtung der Prozesse erforderlich. Ziel der Stadtentwicklungspolitik muss sein, demografische Risiken zu verringern und städtebauliche Chancen zur Stärkung der urbanen Qualitäten Jenas zu nutzen.

Helmut Schels
Ulrich Kraus

6 Ingolstadt – ein attraktiver Industriestandort der Postmoderne

1 Strukturelle Besonderheiten der Stadt Ingolstadt

Das Stadtgebiet von Ingolstadt erstreckt sich ca. 18 km in Ost-West-Richtung und 16 km in Nord-Süd-Richtung auf einer Fläche von gut 133 km² nördlich und südlich der Donau. Dabei zählen 48,2 km² als Siedlungs- und Verkehrsfläche (Referenzjahr 2010). Bei derzeit etwas mehr als 125 000 Einwohnern ergibt sich eine mittlere Bevölkerungsdichte von 938 Einwohnern je km². Zum Vergleich weisen westdeutsche Großstädte zeitgleich eine Einwohnerdichte von 1 779 Einwohnern je km² auf. Als Großstadt zeigt Ingolstadt somit eine vergleichsweise geringe bauliche Dichte. Wälder, Grün- und Erholungsflächen sowie Wasserflächen machen insgesamt mehr als ein Fünftel des Stadtgebiets aus. Die Altstadt mit ihrer aus dem Mittelalter stammenden Grundstruktur grenzt im Südwesten unmittelbar an ein ausgedehntes Auwald-Gebiet. Dies bietet auch der Innenstadtbevölkerung auf kurzen Wegen Raum für vielfältige Freizeitaktivitäten.

Grundlage für die heutige Stadtstruktur ist die Gebietsreform aus dem Jahr 1972: Der ursprüngliche Landkreis Ingolstadt wurde auf die kreisfreie Stadt und die drei umliegenden Landkreise Eichstätt, Neuburg-Schrobenhausen und Pfaffenhofen aufgeteilt. Es gibt seitdem keinen Landkreis Ingolstadt mehr. Allerdings findet sich in den Außenbezirken des Stadtgebiets eine Reihe von früher selbstständigen Gemeinde(teile)n, die eine eher ländliche Struktur aufweisen. Wegen der vergleichsweise großen Fläche und der in der Peripherie ländlich geprägten Siedlungsstruktur liegt ein Teil des sogenannten Speckgürtels innerhalb der Stadt.

In der Folge ist es auch nicht erstaunlich, dass Ingolstadt im Vergleich zu den anderen bayerischen Großstädten den höchsten Anteil an Ein- und Zweifamilienhäusern aufweist (83 % aller Wohngebäude und 43 % aller Wohnungen). Die hohen Flächenreserven im Stadtgebiet sind ein Grund dafür, dass die Wohnbautätigkeit in Ingolstadt bis heute sehr stark von freistehenden Kernfamilien- und Reihenhäusern dominiert wird. Andere bayerische Großstädte vergleich-

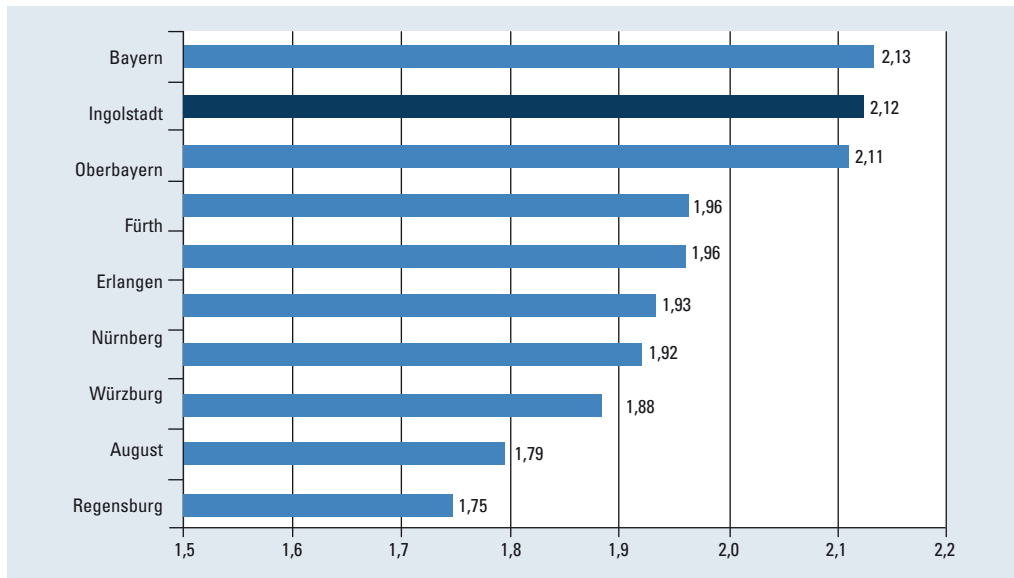
barer Einwohnerzahl wie Regensburg, Würzburg, Erlangen oder Fürth verfügen über deutlich weniger Fläche (zwischen 63 und 87 km²). Sie sind in ihrer Siedlungsstruktur stärker städtisch geprägt und von einem gleichnamigen Landkreis umgeben.

Das große und teils nur sehr gering besiedelte Stadtgebiet verursacht relativ hohe Infrastrukturkosten. So erschwert es zum Beispiel das Bemühen, einen gut funktionierenden und gleichzeitig wirtschaftlich zu betreibenden öffentlichen Nahverkehr anzubieten. Für die Zukunft wird aufgrund des demografischen Wandels eine stärkere Nachfrage nach kleineren Wohneinheiten in der Nähe der Innenstadt erwartet. Mit dem sich bundesweit andeutenden Trend, wieder stärker auch zentrumsnah zu wohnen, hat in der Ingolstädter Kommunalverwaltung ein Umdenken begonnen: Unter anderem wurde eine Datenbank zu innerstädtischen Baulücken wiederbelebt, um bei zu erwartender zunehmender Zahl von Haushalten Innenentwicklung statt Ausbreitung in die Fläche zu fördern. Weiter geht es darum, Haushalten, die nach Wohneigentum suchen, dieses auch in Form von Eigentumswohnungen im stärker städtisch geprägten Umfeld schmackhaft zu machen.

Ingolstadt unterscheidet sich in einem zentralen Faktor von den meisten anderen wachsenden Großstädten: Die Wirtschaftsstruktur wird überwiegend vom verarbeitenden Gewerbe, vor allem dem Automobil- und Maschinenbau geprägt. Dominant für den Arbeitsmarkt ist die Audi AG. Übereinstimmend verlief die Stadtentwicklung stark marktgesteuert: Konjunkturelle Schwankungen beeinflussen direkt die Handlungsspielräume der Kommune. So lag laut einer Statistik der Bundesagentur für Arbeit nach der jüngst überstandenen Krise die örtliche Arbeitslosenquote im November 2011 wieder bei nur 1,9 % – weit unter dem Landes- oder gar Bundesdurchschnitt. Zwar beheimatet Ingolstadt auch zwei Hochschulen (seit 1989 die Wirtschaftswissenschaftliche Fakultät der Katholischen Universität Eichstätt-Ingolstadt mit derzeit knapp 1 000 Studierenden und seit 1994 die Hochschule Ingolstadt mit derzeit 3 500 Studierenden). Die Be-

Abbildung 15

Mittlere Haushaltsgröße in Personen pro Haushalt für Bayern, Oberbayern und bayerische Großstädte, 2010



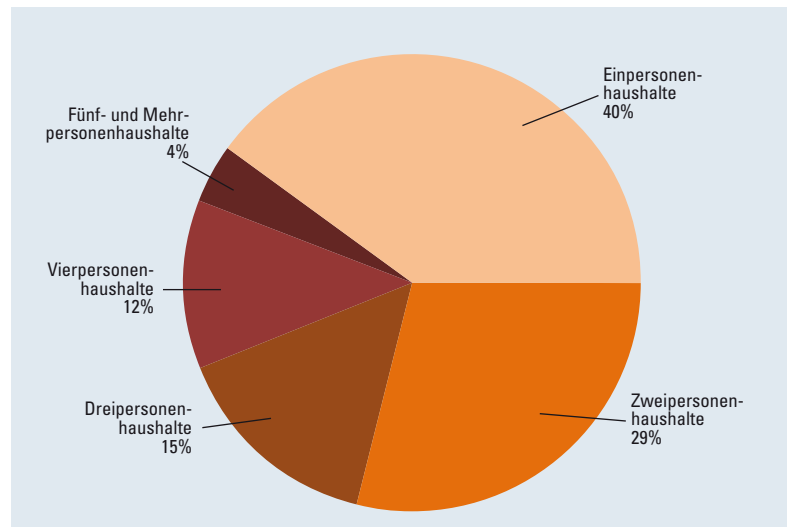
Quelle: Stadt Ingolstadt, Sachgebiet Stadtentwicklung und Statistik, 2011

deutung als Hochschulstandort verliert sich jedoch in der „Auto-Stadt“.

Die für eine Großstadt untypische Wirtschaftsstruktur findet ihren Widerhall in der Haushaltsstruktur der Ingolstädter Bevölkerung. Diese bildet annähernd eine einprozentige Stichprobe der Privathaushalte in Bayern ab. Die Zahl der Ein-Personen-Haushalte liegt in Ingolstadt wie in ganz Bayern bei etwa 40 % und ist damit deutlich niedriger als in anderen bayerischen Großstädten (Abb. 16). Umgekehrt ist der Anteil der Kinder und Jugendlichen an der Gesamtbevölkerung in Ingolstadt mit 17 % höher als in vergleichbaren anderen Städten. Die mittlere Haushaltsgröße liegt in Ingolstadt wie im bayerischen Mittel bei ca. 2,1 Personen (Abb. 15).

Abbildung 16

Anteil der Haushaltsgrößen in der Stadt Ingolstadt, 2010



Quelle: Stadt Ingolstadt, Sachgebiet Stadtentwicklung und Statistik, 2011

2 Einwohnerentwicklung

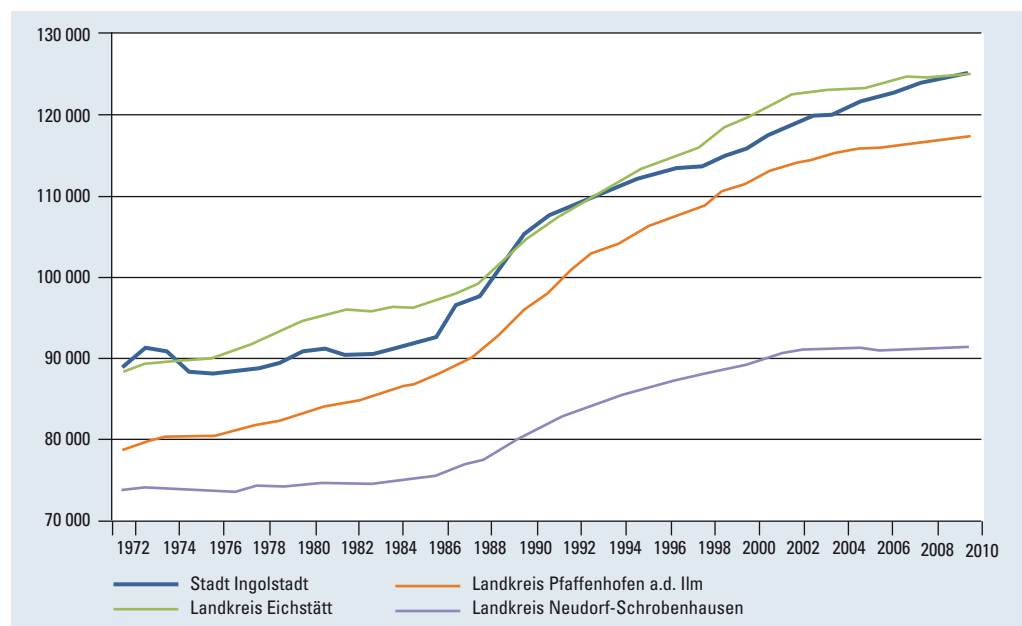
In Ingolstadt leben zum 31.12.2010 mehr als 125 000 Menschen mit Hauptwohnsitz, davon ca. 50 000 Personen (rund 40 %) mit persönlichem oder familiärem Migrationshintergrund. Deutsche Aussiedler bilden die größte Zuwanderungsgruppe. Immigranten der ersten „Gastarbeiter“-Generation und ihre Nachkommen – darunter viele mit türkischen Wurzeln – machen etwa ein weiteres Drittel aus.

Im Jahr 1960 – vor der Gebietsreform – wohnen in der damaligen Kreisstadt gut 52 000 Menschen, 1972 in der kreisfreien Stadt 89 000 und im Jahr 1989 erstmals über 100 000 Einwohner. Die starke Bevölkerungszunahme ist

nicht nur für die Stadt Ingolstadt zu verzeichnen, die während der beiden vergangenen Jahrzehnte in Deutschland als die am schnellsten wachsende Großstadt galt, sondern mehr oder weniger für die gesamte Region. 1972 lebten in Ingolstadt und im Landkreis Eichstätt etwa gleich viele Menschen. Aktuell hat Ingolstadt wieder etwas mehr Einwohner als der nördliche Nachbarlandkreis. Über den gesamten Zeitraum seit 1972 war das Bevölkerungswachstum in der Stadt Ingolstadt und im Landkreis Eichstätt etwa gleich groß (+41 %). Prozentual wie absolut hat der Landkreis Pfaffenhofen noch stärker zugelegt (+ 49 % auf über

Abbildung 17

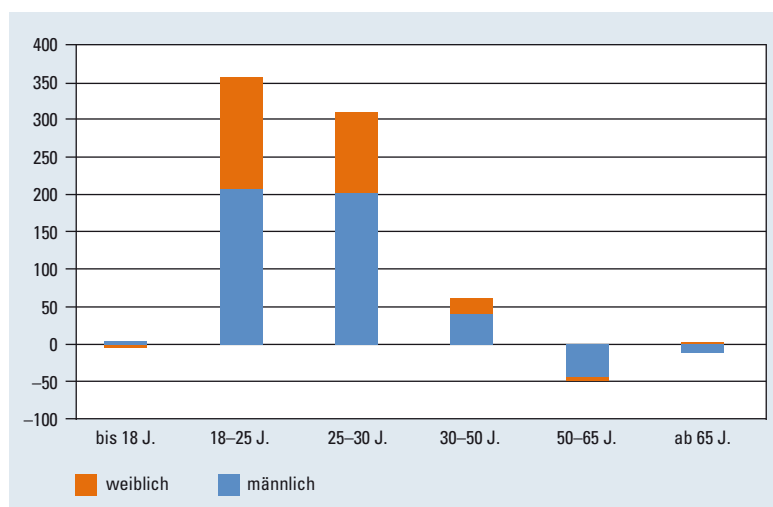
Einwohnerentwicklung in der Stadt Ingolstadt und den angrenzenden Landkreisen, 1972 bis 2010



Quelle: Stadt Ingolstadt, Sachgebiet Stadtentwicklung und Statistik, 2011

Abbildung 18

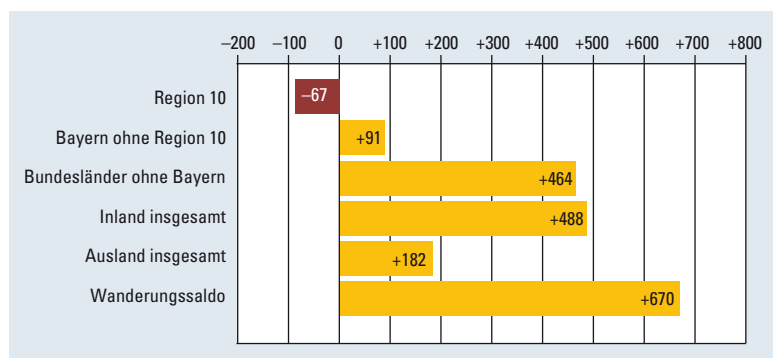
Durchschnittliche Wanderungssalden nach Altersgruppe und Geschlecht, 2006 bis 2010



Quelle: Stadt Ingolstadt, Sachgebiet Stadtentwicklung und Statistik, 2011

Abbildung 19

Durchschnittliche jährliche Wanderungssalden der Stadt Ingolstadt nach Region, 2006 bis 2010



Quelle: Stadt Ingolstadt, Sachgebiet Stadtentwicklung und Statistik, 2011

117 000 Einwohner). Im Landkreis Neuburg-Schrobenhausen wuchs die Einwohnerzahl um 24 % auf 91 500 an (Abb. 17). Insgesamt leben in der gesamten Region Ingolstadt derzeit rund 460 000 Menschen.

Nach Ingolstadt wandern überwiegend junge Leute im Alter von 18 bis unter 30 Jahren zu. Dabei handelt es sich um Ausbildungs- und Berufseinstiegswanderungen, die auch in anderen Großstädten hauptverantwortlich für das Bevölkerungswachstum sind. In dieser Altersgruppe gab es allein im Jahr 2010 einen absoluten Wanderungsgewinn von 740 Personen – etwas mehr als im Durchschnitt der letzten fünf Jahre. Im Unterschied zu vielen anderen wachsenden Großstädten zeigen auch die 30- bis unter 50-Jährigen positive Wanderungssalden. Erst bei den ab 50-Jährigen kam es während der vergangenen fünf Jahre zu leichten Verlusten. Insgesamt verweisen diese altersspezifischen Wanderungssalden auf die Bedeutung der Berufswanderungen für Ingolstadt. Die Geschlechterverteilung ist zudem typisch für einen Arbeitsmarkt, der durch männertypische Arbeitsfelder dominiert ist (Abb. 18).

Die Wanderungsgewinne für Ingolstadt kamen im Saldo von außerhalb Bayerns (Abb. 18). Auch die Zuwanderung aus dem Ausland trägt dazu bei. Dagegen gab es Verluste an die Nachbarlandkreise (Landkreise Eichstätt, Neuburg-Schrobenhausen und Pfaffenhofen a.d. Ilm). Diese Landkreise bilden zusammen mit der Stadt Ingolstadt die Planungsregion 10 in Bayern.

Innerhalb der Stadt verlief die Einwohnerentwicklung unterschiedlich (vgl. Karte 13): So stieg die Bevölkerung in einigen Unterbezirken überproportional an, während in anderen Gebieten Rückgänge zu verzeichnen waren. Der Stadtbezirk mit dem relativ größten Einwohnerzugewinn liegt am nördlichen Rand der Stadt: Die starke Bevölkerungszunahme im Stadtteil Etting erklärt sich aus der räumlichen Nähe zum Audi-Werk und der Ausweisung neuer Baugebiete. Im Osten des Stadtgebiets stiegen die Bevölkerungszahlen nur mäßig an. Positiver verlief die Einwohnerentwicklung im Westen der Stadt sowie im Süden und in Teilen des Südwestens, wo jeweils neue Baugebiete ausgewiesen wurden. Einwohnerrückgänge gibt es nördlich und östlich des Stadtkerns. So nimmt die Bevölkerung in den Unterbezirken Piusviertel und AUDI-Bezirk trotz der räumlichen Nähe zu AUDI ab. Ein Grund dafür ist die dichte und teils veraltete Bebauungsstruktur. In diesen Unterbezirken wurden im Rahmen des Programms „Soziale Stadt Piusviertel“ Stadtumbauprozesse in Gang gesetzt.

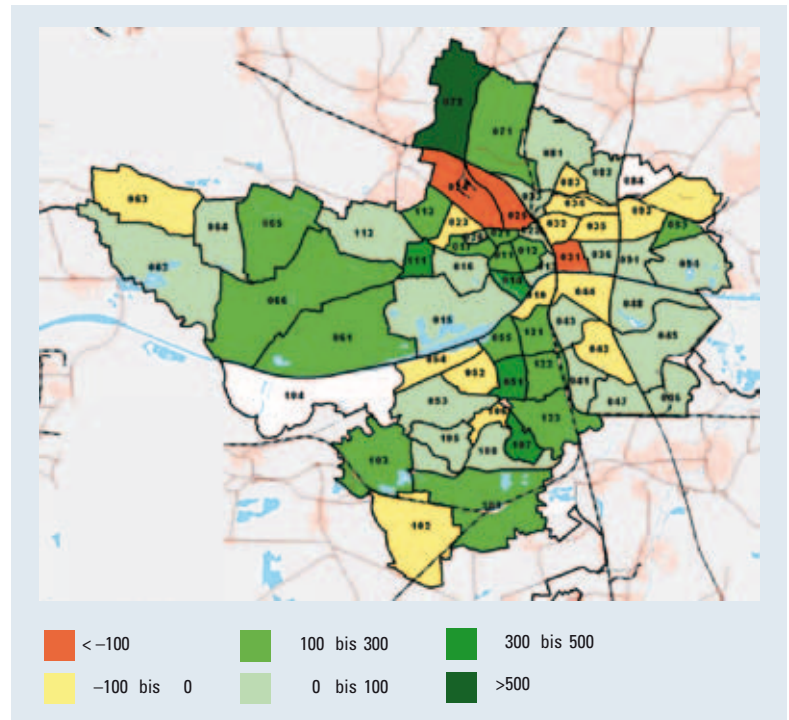
Auf die Bevölkerungsprognose für die Stadt Ingolstadt wurde 2010 eine Wohnungsmarktanalyse aufgesattelt. Demnach würden bis 2025 in Ingolstadt zwischen 9 000 und 10 500 neue Wohnungen benötigt, deren Typ, Lage und Ausstattung zu diskutieren sind.

Beleuchtet man die Suburbanisierungstendenzen im Landkreis Eichstätt etwas näher, kommen einige Besonderheiten zum Vorschein:

Gerade die nördlichen Nachbargemeinden konnten in den letzten zehn Jahren eine sehr hohe Bevölkerungszunahme verbuchen (vgl. Karte 14). Aus der Sicht eines Arbeitnehmers bei AUDI hat der suburbane Wohnstandort Vorteile: ländlich geprägte Wohngegend, trotzdem kurze Wege und schnelle Verbindungen – mit dem Auto, dem Bus oder auch mit dem Fahrrad – zum größten regionalen Arbeitgeber. So

Karte 13

Bevölkerungsentwicklung in den Unterbezirken der Stadt Ingolstadt, 1999 bis 2009



Quelle: Stadt Ingolstadt, Sachgebiet Stadtentwicklung und Statistik, 2011

Karte 14

Stadt Ingolstadt und nördlich angrenzende Gemeinden mit Angabe der Bevölkerungszunahme 2000 bis 2010



Quelle: Stadt Ingolstadt, Sachgebiet Stadtentwicklung und Statistik, 2011

wird zwar einerseits der innerstädtische Verkehr entlastet, Engpässe treten aber zunehmend im Norden der Stadt auf.

3 Der Wirtschafts- und Bildungsstandort Ingolstadt

Ingolstadt wird wirtschaftlich sehr stark von der Automobilindustrie und zudem von einem einzigen Unternehmen dominiert, der AUDI AG. Über den Zeitraum von 1980 bis 2007 hat sich das Bruttoinlandsprodukt in Ingolstadt nominal vervielfacht. Dabei wurden zuletzt im Jahr mehr als 80 000 € je Erwerbstätigen erwirtschaftet, was bundesweit einen Spitzenplatz bedeutet.

Rund 32 000 Arbeitsplätze (40 % aller sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort Ingolstadt) sind direkt bei AUDI angesiedelt. Nimmt man noch das Güterverkehrszentrum (GVZ) mit derzeit rund 3 500 Beschäftigten und die direkt mit der Automobilindustrie verbundenen Betriebe und Unternehmen hinzu, ist jeder zweite Erwerbstätige im Verarbeitenden Gewerbe beschäftigt. Insgesamt liegt der Anteil des Produzierenden Gewerbes an der Bruttowertschöpfung bei knapp 60 %.

Diese Monostruktur ist einerseits mit Risiken verbunden, hat aber in den letzten Jahrzehnten dazu geführt, dass Ingolstadt beim Bevölkerungswachstum, beim Beschäftigungszuwachs, beim Abbau der Arbeitslosigkeit und bei der Entwicklung der kommunalen Finanzen bayernweit und deutschlandweit Spitzenwerte erreicht hat. Ausgelöst wurde dies nicht zuletzt

durch die Etablierung der Marke AUDI im Segment der Premium-Automobile, verbunden mit einer enormen Ausweitung der Exporte. Seit 1995 nahm die Beschäftigtenzahl bei AUDI um über 10 000 Personen zu.

Mit dieser dynamischen Entwicklung ging eine starke gewerbliche Bebauung in und um das AUDI-Werksgelände einher. Investitionen von jährlich über 500 Millionen €, davon ein großer Teil in bauliche Maßnahmen, führten zu einer erheblichen Ausweitung des Werksgeländes. Um Arbeitsplätze bei AUDI zu sichern, baute die städtische Tochter IFG auf rund 83 ha Flächen seit 1995 stufenweise zwölf Hallen des Güterverkehrszentrums I (GVZ I). Auf weiteren 35 ha wird derzeit das GVZ II mit insgesamt fünf Hallen errichtet. Die Entwicklung in und um den Ingolstädter Autobauer erfordert ständige städtebauliche und verkehrsplanerische Begleitung. Der Herzschlag des Unternehmens bestimmt maßgeblich den Puls der Stadt.

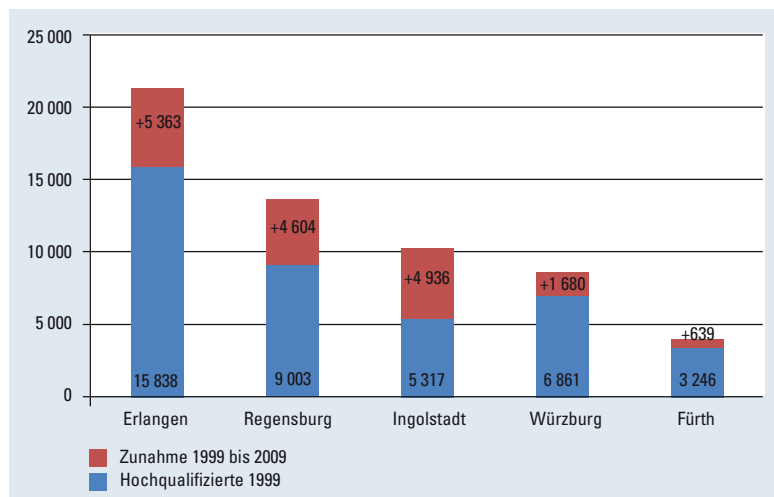
Gleichzeitig haben auch weitere größere Firmen Beschäftigung aufgebaut: Die Media-Saturn-Verwaltung hat sich auf mittlerweile rund 2 500 Beschäftigte vergrößert, über 2 000 Arbeitsplätze von EADS wurden aus Ottobrunn bei München nach Manching (Kreis Pfaffenhofen) bei Ingolstadt verlagert. Die Pionierschule wurde in den letzten Jahren von München nach Ingolstadt verlegt.

In den letzten Jahren haben sich Ingolstadt und die Region zum Produktionsstandort mit Forschungs- und Technologiezentren weiterentwickelt. Seit 1999 nahm die Zahl der Hochqualifizierten unter den sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in absoluten Zahlen in Ingolstadt stärker zu als in Regensburg und nahezu so stark wie in Erlangen (Abb. 20).

Parallel dazu gab es einen Ausbau der Studienplätze in Ingolstadt. Während die Wirtschaftswissenschaftliche Fakultät der Katholischen Universität Eichstätt seit 2002 konstant bei rund 1 000 Studentinnen und Studenten blieb, nahm die Zahl der Studierenden an der Hochschule Ingolstadt (HI, früher Fachhochschule Ingolstadt) auf rund 3 500 zu. Die HI wird derzeit ausgebaut. Um studentischen Wohnwünschen und Bedürfnissen entgegen zu kommen, wurden in der Altstadt neue Studentenwohnheime errichtet, die den statistischen Trend eines Zurück in die (Innen-)Stadt wesentlich verstärkt haben.

Abbildung 20

Anzahl und Zunahme der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten mit Abschluss einer höheren Fachschule, Fachhoch- oder Hochschule, 1999 bis 2009



Quelle: Stadt Ingolstadt, Sachgebiet Stadtentwicklung und Statistik, 2011

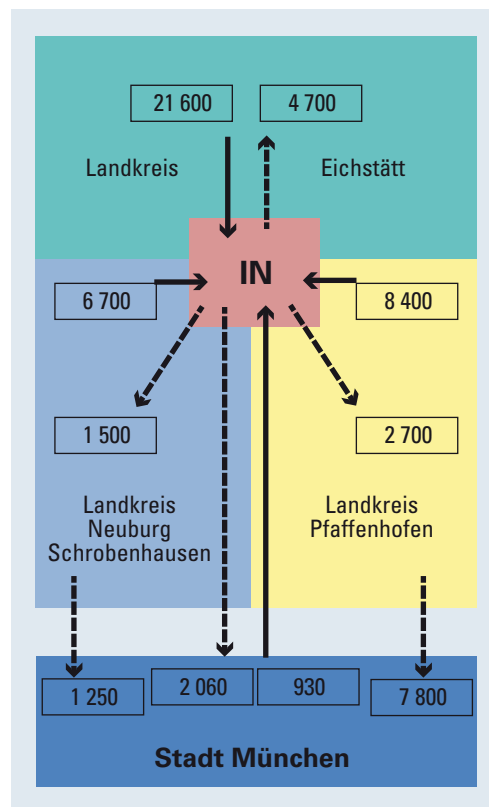
4 Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte und Pendlerströme

Seit 1998 hat die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in der Stadt Ingolstadt insgesamt um rund 16 000 (ca. 25%) zugenommen. Zum größten Teil wurde diese Entwicklung durch Einpendler (80% der Zunahme) abgedeckt (Abb. 22). Seit 2005 nehmen auch die Beschäftigten am Wohnort Ingolstadt entsprechend zu, zusätzlich begünstigt durch eine steigende Zahl von Auspendlern. Insgesamt haben die Pendlerströme über die Kreisgrenzen sehr stark zugenommen. Die Zahl der Beschäftigten, die in Ingolstadt zugleich arbeiten und wohnen, ist dagegen nur moderat gestiegen.

Knapp die Hälfte der rund 170 000 Beschäftigten in der Region Ingolstadt arbeitet in der kreisfreien Stadt. Allein aus dem Landkreis Eichstätt pendeln 21 600 Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer nach Ingolstadt ein (Abb. 21). Von diesen ist die Hälfte bei Audi beschäftigt. Es gibt insgesamt sogar mehr AUDI-Beschäftigte mit Wohnort im Landkreis Eichstätt als mit Wohnort Ingolstadt.

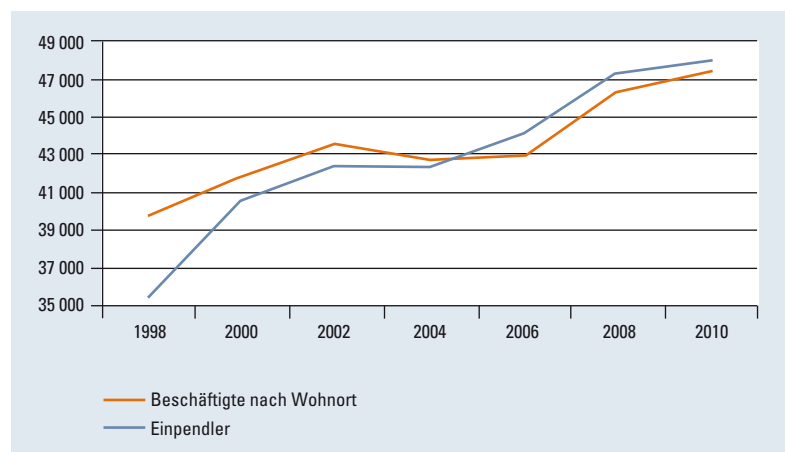
Mit den Nachbargemeinden Gaimersheim und Manching gab es einen regen Austausch an Arbeitskräften: Während 2 200 Arbeitnehmer aus Ingolstadt in Gaimersheim beschäftigt sind, pendeln 2 800 Gaimersheimer nach Ingolstadt ein. Aus Manching kommen 2 100 Personen nach Ingolstadt zur Arbeit. Umgekehrt sind 1 000 Ingolstädter in Manching beschäftigt. Auch aus dem Markt Kösching pendeln gut 2 000 Beschäftigte nach Ingolstadt ein. Aus dem Landkreis Pfaffenhofen pendeln insgesamt 8 400 Beschäftigte in die Stadt Ingolstadt. Fast genauso viele fahren von dort nach München zur Arbeit (7 800). Aus Ingolstadt pendeln ca. 2 000 Beschäftigte in die Landeshauptstadt München. Im Gegenzug kommen über 900 Münchnerinnen und Münchner in Ingolstädter Betriebe. Der Pendlersaldo mit der Stadt München ist also negativ (ca. –1 100). Das gilt auch für den gesamten Landkreis München sowie den Landkreis Freising. Insgesamt sind im Großraum München knapp 3 000 Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer mit Wohnort Ingolstadt beschäftigt. Aus der gesamten Region Ingolstadt pendeln gut 12 000 Beschäftigte in die Stadt München. Die meisten davon kommen aus dem Landkreis Pfaffenhofen. Nur gut 200 Personen aus Ingolstadt pendeln dagegen in die Stadt Nürnberg (vgl. Abb. 21).

Abbildung 21
Pendlerströme in der Region Ingolstadt, 2010



Quelle: Stadt Ingolstadt, Sachgebiet Stadtentwicklung und Statistik, 2011

Abbildung 22
Entwicklung der Beschäftigten am Arbeitsort Ingolstadt nach Wohnort 1998 bis 2010



Quelle: Stadt Ingolstadt, Sachgebiet Stadtentwicklung und Statistik, 2011

Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort Ingolstadt hat im September 2010 mit fast 82 000 Personen einen vorläufigen Höchstwert erreicht. Zählt man noch die Selbständigen (und mithelfende Familienangehörige), die Beamten und ausschließlich geringfügig entlohnte Personen hinzu (Minijobs), gab es in Ingolstadt im Herbst 2010 über 100 000 Arbeitsplätze (Tab. 7). Fast zwei Drittel aller Beschäftigten sind männlich. Der Anteil der Vollzeit-Arbeitsplätze ist deutlich höher als in vergleichbaren anderen Städten. Auch in den Nachbargemeinden Gaimersheim (+ 2 700 seit 1998) und Manching (+ 2 400) gab es einen kräftigen Beschäftigungsaufbau.

Insgesamt betrachtet gab es von 1998 bis 2005 einen vergleichsweise stärkeren Anstieg sowohl der Einpendler als auch der Beschäftigten am Wohnort. Seit 2006 bleibt die Zahl der Beschäftigten am Wohnort zwar hinter der der Einpendler zurück, wächst jedoch wieder etwas stärker (Tab. 8). Ist dies ein Hinweis auf ein Zurück in die Stadt? Oder schwimmt Ingolstadt lediglich im regionalen Boom Oberbayerns mit und die dargelegten Statistiken zeigen nicht mehr als eine zufällige Schwankung?

5 Anziehungskraft des postmodernen Industriestandorts Ingolstadt

Woran liegt die postulierbare Attraktivität des Industriestandorts Ingolstadt, wo doch andernorts industriell geprägte Regionen zu den wirtschaftlichen Problemgebieten zählen?

Einwohnerentwicklung

Die Anziehungskraft auf Wanderungswillige ist aus den seit Jahrzehnten ständig wachsenden Bevölkerungszahlen ersichtlich. Insbesondere die Gruppe der 18- bis unter 30-Jährigen, teils auch die Altersgruppe der 30- bis unter 50-Jährigen wandert zu – ein Beleg dafür, dass es sich vor allem um Berufswanderungen handelt, die Zuwanderung wirtschaftlich motiviert ist. Gut bezahlte und in der Zahl ständig steigende Arbeitsplätze, Bildungseinrichtungen bis zur Universität und viele Möglichkeiten der Ausbildung sind die Gründe.

Wirtschaftsstandort

Trotz der methodischen Vorbehalte, die man aus wissenschaftlicher Sicht den Städte-rankings machen muss, fällt auf, dass die Stadt Ingolstadt in vielen Rankings immer wieder vordere Plätze einnimmt. Wenngleich diese Rankings sich oft schwerpunktmäßig auf wirtschaftliche Aspekte stützen, so kann die Stadt oft auch in sozialen oder ökologischen Belangen punkten. Gerade soziale Belange werden allerdings oft mit Indikatoren gemessen, die wiederum von der wirtschaftlichen Prosperität abzuleiten sind. So ist es empirisch erwiesen, dass z. B. Einkommen, Kaufkraft, Kriminalität, Arbeitslosigkeit, SGB-II-Bezug deutliche Korrelationen zum wirtschaftlichen Wohlstand einer Region aufweisen. Um diese Zusammenhänge wissend und um das Spektrum der vor Ort ansässigen Wirtschaftszweige zu erweitern, haben die Verantwortlichen der Stadt ihre Wirtschaftsförderung spezifiziert. Daraus resultierte u. a. der Bau des Güterverkehrszentrums (GVZ). Alle Anstrengungen zielen darauf, Arbeitsplätze in der Stadt und der Region zu

Tabelle 7

Zusammensetzung der Erwerbstätigen in der Stadt Ingolstadt bezogen auf alle zivilen Erwerbstätigen

Selbstständige und mithelfende Familienangehörigen	Beamte	Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte	Minijobs	Gesamt
8 000	4 000	82 000	8 000	102 000

Quelle: Stadt Ingolstadt, Sachgebiet Stadtentwicklung und Statistik, 2011

Tabelle 8

Pendlerstatistik für die Stadt Ingolstadt 1998 bis 2010

	Beschäftigte nach Wohnort	Auspendler	Beschäftigte nach Arbeitsort	Einpendler	Wohnort gleich Arbeitsort	Pendlersaldo
1998	39 738	10 488	63 719	35 469	29 250	24 981
2000	41 846	11 381	71 035	40 570	30 465	29 189
2002	43 494	12 047	73 892	42 445	31 447	30 398
2004	42 717	12 254	72 907	42 444	30 462	30 190
2006	42 899	12 469	74 595	44 165	30 430	31 696
2008	46 340	14 444	79 205	47 309	31 896	32 865
2010	47 414	14 968	80 393	47 947	32 446	32 979
Veränderung seit 1998	+7 676	+4 480	+15 674	+12 478	+3 196	+7 998

Quelle: Bayer. Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung/Arbeitsagentur (Stichtag: 30. Juni)

sichern und ihre Zahl zu erhöhen. Auch durch die Verlagerung von knapp 2 500 hauptsächlich hoch qualifizierten Arbeitsplätzen zu Casidian (ehemals EADS) nach Manching sowie die Reaktivierung des Bundeswehrstandorts gewinnt Ingolstadt an Diversität des Arbeitsmarkts. Der Ausbau der Hochschulen wird weiteren Anschub für die Gewinnung Hochqualifizierter bringen und die Wettbewerbsfähigkeit des Standorts stärken.

Image

Gleichzeitig tut sich Ingolstadt schwer, im Einzugsbereich der Metropole München, des Großraums Nürnberg-Fürth-Erlangen sowie der Großstädte Augsburg und Regensburg ein eigenes Profil zu entwickeln und vergleichbares großstädtisches Flair zu schaffen. Die Mitarbeit im Zusammenschluss der Europäischen Metropolregion München (EMM) bietet hierbei die Möglichkeit, Chancen zu erkennen und zu nutzen, die sich im Schatten der Landeshauptstadt München ergeben.

Für Berufseinsteigerinnen und -einsteiger wie für Arbeitsplatzwechsler hat die Verfügbarkeit, Sicherheit und Qualität eines Arbeitsplatzes oberste Priorität. Dies dürfte der Hauptgrund dafür sein, dass die Zuwanderung nach Ingolstadt unvermindert anhält. So hat eine 2008 durchgeführte unternehmensinterne Umfrage der AUDI AG folgende Hauptgründe ihre Attraktivität als Arbeitgeber (in der Rangfolge und von mindestens 5% der Befragten genannt) ermittelt:

- Attraktivität der Arbeitsaufgaben
- Attraktivität der Produkte bzw. der Dienstleistungen
- Innovationskraft
- Standort
- Markterfolg
- Internationale Arbeitsmöglichkeiten
- Aufstiegschancen.

Hat jemand die Wahl zwischen zwei oder gar mehreren etwa gleichwertigen Jobangeboten, fallen die sogenannten weichen Standortfaktoren eines Standorts (in der AUDI-Befragung von 8,9% der Befragten genannt) ins Gewicht. Hierzu zählen laut den Ergebnissen einer im Auftrag des Stadtplanungsamts durchgeführten Unternehmensbefragung bei den fünf größten regionalen Arbeitgebern im Jahr 2010:

- Vereinbarkeit von Familie und Beruf (u.a. Kinderbetreuung, Arbeitsplatz für Partnerin bzw. Partner)
- Freizeit- und Sportmöglichkeiten
- Kultur
- Verkehrsanbindungen

- Einkaufsmöglichkeiten
- Gastronomie.

Gerade hier setzt auch die *Initiative Regionalmanagement Ingolstadt* (IRMA) an. Dies ist ein von den größeren Arbeitgebern sowie der Stadt und den umliegenden Landkreisen getragener und staatlich geförderter Verein, der die Attraktivität und das Image des Wohn- und Arbeitsstandorts „Region Ingolstadt“ mit Hilfe verschiedenster Projekte voranbringen will.

Wohnstandort

Vergleicht man die Entwicklung der Wohnorte der Beschäftigten einiger der größeren Unternehmen (hauptsächlich AUDI) im Zeitverlauf, so zeigt sich, dass Ingolstadt in seiner relativen Bedeutung als Wohnort für diese Betriebe abnimmt. Neue Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter wohnen vermehrt in Gemeinden der umliegenden Landkreise oder bleiben zunehmend an ihrem Wohnort außerhalb der Region. Die Beschäftigten aus dem Raum Bayern nehmen teilweise weite Strecken zum Arbeitsplatz in Kauf. Die Entscheidung für ein Verbleiben am alten Wohnort wird in diesem Fall durch die zunehmenden Möglichkeiten der informationstechnischen Anbindung von Telearbeitsplätzen erleichtert.

Die bereits oben erwähnte Unternehmensbefragung der fünf größten Arbeitgeber in und um Ingolstadt ergab, dass das Wohnungsangebot in der Stadt, gemessen an den Anforderungen vor allem neuer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, differenzierter werden muss. Schwierigkeiten, Wohnungen zu mieten, zu kaufen oder auch selbst zu bauen, werden genannt. Übereinstimmend wurde geäußert, dass preiswerte Unterkünfte für Schülerinnen und Schüler, Auszubildende, Praktikantinnen und Praktikanten oder Studierende rar sind. Die von dieser Nachfragegruppe genannten Ansprüche sind: eine günstige Lage, möglichst in der Nähe zur Innenstadt, und keine Mindestmietdauer. Die Unterkünfte sollten zudem möbliert und technisch auf dem neuesten Stand der Technik sein (u.a. DSL-WLAN mit Internet-Flatrate als Minimalsausstattung bereits in der Zimmermiete enthalten). Als ebenso wichtig werden Stellplätze für Autos und Anbindung an den ÖPNV genannt. Wohnungssuchende Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter mit langfristigen Arbeitsverträgen suchen in der Mehrzahl 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen oder 1- bis 2-Zimmer-Appartements. Auch hier zählen eine möglichst zentrale Lage und günstige Miet- oder Kaufkonditionen. Wochenendpendler suchen bevorzugt nach Nachtunterkünften, z.B. in

Wohnheimen. Neue Führungskräfte bevorzugen hingegen gut ausgestattete Appartements für Überbrückungszeiten. Häuser zur Miete gibt es in Ingolstadt nur vereinzelt. Sie sind offensichtlich jedoch besonders wichtig für die mit Familien nach Ingolstadt zuziehenden Beschäftigten. Der zunehmend enger werdende Wohnungsmarkt hat während der beiden letzten Jahre zu Steigerungen sowohl bei den Mieten als auch bei den Grundstückspreisen geführt, nachdem die Wohnkosten zuvor über viele Jahre stabil waren.

Die Stadt Ingolstadt reagiert bereits auf die Situation: Die schnelle Ausweisung von neuen Baugebieten seit 2009 soll erst einmal Lindierung schaffen. Dazu kaufen die Stadtverwaltung sowie die stadteigene Wirtschaftsförderungsgesellschaft IFG geeignete Grundstücke auf, entwickeln und vermarkten die Flächen selbst, was zu einer gewissen Preisdämpfung in den neuen Bebauungsplangebieten führt. Langfristige Perspektiven zum Wohnungsmarkt werden über den Stadtentwicklungsprozess *Ingolstadt – lebenswert 2025* entwickelt. Ausgehend von der neuen Wohnungsmarkanalyse wird der Bedarf an Wohnungen und neuen Wohnformen hochgerechnet und öffentlich diskutiert. Das Konzept der Lebenswelten gilt dabei als Schlüssel, dem demografischen Wandel und der zunehmenden Differenzierung und Wandlung der Lebensformen Rechnung zu tragen. Zukünftige Baugebiete und auch die Fortschreibung des Flächennutzungsplans sollen sich stark an den Bedarfen und Bedürfnissen zukünftiger Wohnungsnutzer ausrichten, auch hinsichtlich des Wohnumfeldes und der Entstehung funktionierender Nachbarschaften und sozialer Bezüge.

Angestrebt werden derzeit:

- eine Stärkung bzw. Neuentwicklung von gemischten, der Innenstadt nahen Quartieren
- eine stärkere Ausdifferenzierung des Wohnungsangebots – nur noch etwa die Hälfte des Neubauvolumens soll in Form von Ein- und Zweifamilienhäusern entstehen
- neue Wohnformen und neue Eigentumsformen – z.B. Townhouses, Verknüpfung von Arbeiten und Wohnen.

Segregation und innerstädtische Strukturen

Die Verteilung der Altersgruppen in der Stadt zeigt das auch für andere Städte immer wieder beschriebene Muster: Am Stadtrand leben vor allem Familien mit Kindern, im Kernstadtbereich wohnen verbreitet die Älteren und in der Innenstadt residierenden meist die Jungen.

Die Analyse der Wohndauer belegt eine hohe Mobilität (Zu- und Abwanderung) in der Altersgruppe der unter 30-Jährigen. Auch dies entspricht dem Muster traditioneller Bildungswanderungen.

Die soziale Segregation hat sich in Ingolstadt im Zuge der Zuwanderung von Migrantinnen und Migranten Ende der 1980er und hauptsächlich während der 1990er Jahre in bestimmten sozialräumlichen Brennpunkten verfestigt. Mit dem Programm Soziale Stadt wurde einer Abwärtsspirale dieser Wohngebiete erfolgreich entgegengewirkt. Eine weitere räumliche Konzentration von aus dem Ausland Zugewanderten fand in den letzten drei Jahren nicht mehr statt. Es zeigen sich Tendenzen zu weniger Segregation.

Sport und Kultur

Im Zuge des dynamischen wirtschaftlichen Wachstums und der stark wachsenden Einwohnerzahlen wurden auch die Freizeitlandschaft sowie der Kulturbereich beständig erweitert. Profisport gibt es bereits seit einigen Jahren vor allem im Eishockey (DEL) und im Fußball (2. Bundesliga). Die Stadien heißen Saturn-Arena und AUDI Sportpark und zeigen damit, dass professioneller Sport von starken Wirtschaftsunternehmen gestützt wird. Der Kulturbereich stützt sich neben der regionalen Kultur (u.a. Theater, Orchester, Konzerte, Feste, Künstlerinnentage „Der Oktober ist eine Frau“) auf die von AUDI organisierten Sommerkonzerte zwischen Donau und Altmühl und die international hochrangig besetzten Ingolstädter Jazztage (ebenfalls von AUDI mitunterstützt), die jedes Jahr regional und überregional viele Tausend Besucherinnen und Besucher anlocken.

Freizeit und Naturlandschaft

Die Auenlandschaft der Donau erstreckt sich quer durch das gesamte Stadtgebiet, und selbst am Rande der Altstadt leiten Reste des Auwaldes in eine abwechslungsreiche Freizeit- und Naturlandschaft am Fluss über (Karte 15). Die Donauauen zwischen Neuburg und Ingolstadt zählen zu den größten zusammenhängenden Hartholzauwäldern Mitteleuropas und wurden in Zusammenarbeit von Stadt und Landkreis renaturiert. Eine einzigartige Natur- und Freizeitlandschaft aus Wäldern, Seen, Flüssen und Bächen lockt mit vielfältigen Möglichkeiten für unterschiedliche Aktivitäten. Die kurze Entfernung zu diesen natürlichen Erholungsräumen bestimmt die Qualität des Wohnstandorts Ingolstadt mit.

Im nördlichen Landkreis Eichstätt, nur 20 bis 30 Kilometer von Ingolstadt entfernt, bieten das Altmühltal und die karstigen Höhen und schroffen Felsen des Fränkischen Jura urwüchsige Landschaften und Ortschaften. Vielfältige Freizeitaktivitäten zu Lande, im Wasser und in der Luft in diesem dünn besiedelten Naturpark ziehen Touristinnen und Touristen genauso an wie die Einwohner der Region. Die hügelige Hallertau im Süden Ingolstadts, das größte Hopfenanbaugebiet der Welt, rundet den naturräumlichen Freizeitbereich ab.

6 Fazit

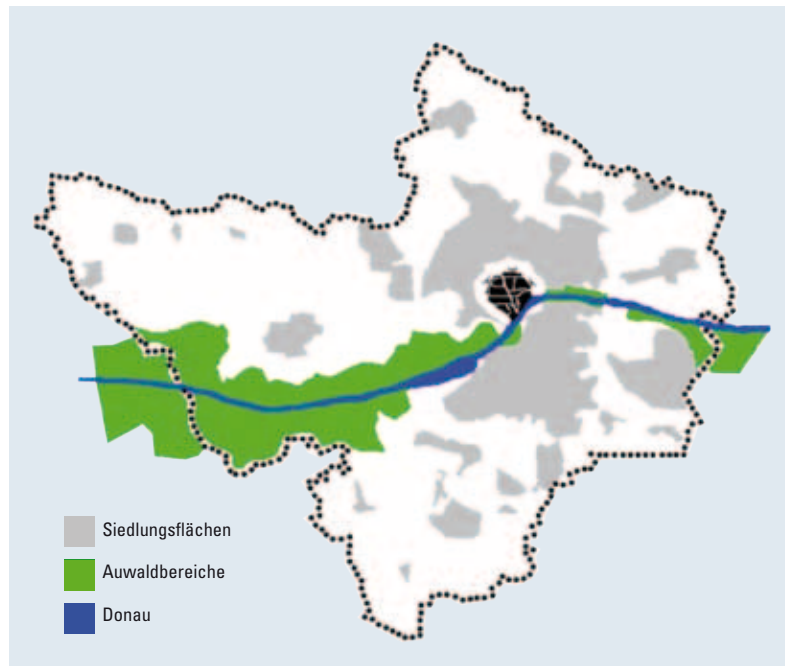
Im Sog des starken wirtschaftlichen Wachstums, vor allem der Automobilindustrie, hat die Zahl der Einwohner in der Stadt Ingolstadt auf inzwischen mehr als 126 000 zugenommen. Der Anteil Hochqualifizierter unter den gut 80 000 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort Ingolstadt hat sich in den letzten zehn Jahren fast verdoppelt. Bevölkerungsprognosen weisen für Ingolstadt bis 2030 einen Anstieg der Einwohnerzahl auf rund 134 000 aus, falls die Grundannahme einer weiteren, doch langsam abnehmenden Zuwanderung nach Ingolstadt eintrifft. Diese wiederum beruht nahezu ausschließlich auf der Attraktion als Arbeits- und Bildungsort.

Mit der „Demografischen Welle“ (Kinder der starken Geburtenjahrgänge um 1960) kommen viele ca. Zwanzigjährige als Studierende bzw. Berufsanfängerinnen und -anfänger in die Großstädte mit breitem Bildungs- und Ausbildungsangebot – so auch nach Ingolstadt. Der Ausbau der Hochschulen und der auch für Berufseinsteiger attraktive Arbeitsmarkt hat in der Altersgruppe der 18- bis unter 30-Jährigen hohe Zuwanderungsgewinne bewirkt. Zwar ist der Wanderungssaldo mit den umliegenden Landkreisen (speziell für die Altersgruppe der 30- bis unter 50-Jährigen und der Kinder unter 18 Jahre) negativ. Dies wird aber durch Zuwanderung aus anderen Bundesländern bzw. aus dem Ausland mehr als ausgeglichen. Die Fernwandernden kommen, weil vor allem AUDI ihnen eine berufliche Zukunft bietet. Insofern geht die Ingolstädter Entwicklung zwar mit der Gesamtentwicklung Oberbayerns Hand in Hand, zeigt jedoch auch eine gewisse Ortsspezifität.

Die Abwanderung in die umliegenden Landkreise konzentriert sich überwiegend auf die um das nördliche Stadtgebiet liegenden Gemeinden des Landkreises Eichstätt. Ein großer Teil dieser Pendler hat kürzere und schnellere

Karte 15

Auwaldbereiche in der Stadt Ingolstadt



Quelle: Stadt Ingolstadt, Sachgebiet Stadtentwicklung und Statistik, 2011

Wege zur Arbeit als vorher. Es gibt insgesamt mehr AUDI-Beschäftigte aus dem Landkreis Eichstätt als mit Wohnort Ingolstadt.

Sowohl beim Image als auch im Sport- und Kulturbereich hat sich in Ingolstadt in den letzten beiden Jahrzehnten sehr viel getan. Neben der Etablierung als Hochschul- und Bildungsstandort konnten professionelle Sportangebote Fuß fassen und hochrangige Kulturevents installiert werden. Die Stadt wird nicht nur als attraktiver Wirtschaftsstandort weiterentwickelt, sondern zunehmend als Wohn- und Lebensstandort qualifiziert. Die naturräumlichen Gegebenheiten der Stadt und der vergleichsweise dünn besiedelten umliegenden Landkreise (u.a. Donauauen, Altmühltal) sind naturräumliche Schätze, die noch weiteres Entwicklungspotenzial für den Charakter und das Image der Stadt besitzen.

Die voraussehbare Entwicklung in den nächsten zehn bis 15 Jahren erfordert neue Wohnkonzepte, will man auch über die sogenannten weichen Standortfaktoren die Stadt als Wohn- und Arbeitsplatz attraktiv halten. Die Zunahme der Pendlerströme, verbunden mit einer steigenden Verkehrsbelastung, der demografische Wandel und die sich verändernden Lebensstile zeigen Handlungsbedarf für die Zukunft auf. Die Stadt reagiert hierauf bereits mit erneuerten Konzepten zur Stadtentwicklung.

Guido Spars

7 Zukünftige Herausforderungen für Wohnungsmärkte in wachsenden Städten

1 Leitfragen einer Wohnungswirtschaftlichen Betrachtung

Die Untersuchungen des BBSR zur (neuen) Attraktivität von Großstädten haben gezeigt, dass es in Deutschland – trotz der Schrumpfungsdebatte – etliche wachsende Städte gibt und dass diese in Zukunft höchstwahrscheinlich auch weiterhin wachsen werden. Insbesondere die Universitätsstädte und Städte in erfolgreichen Wirtschaftsregionen weisen ein deutliches Bevölkerungswachstum auf, vor allem bei der jungen Bevölkerung, die einen Wohnstandort nach ihrer jeweiligen Ausbildungsperspektive wählt. Aber auch eine Rückkehr mancher Suburbaniten in die Städte und eine mit der zunehmenden „Überalterung“ der Wohnungsnachfrager verbundene Stadtaffinität von Seniorinnen und Senioren lässt sich ausmachen.

Wo werden in den kommenden Jahren die zentralen Herausforderungen für die wachsenden Städte liegen? Welche Zielgruppen und Angebote werden in Zukunft auf dem Wohnungsmarkt eine Rolle spielen und welche räumlichen und baulichen Präferenzen haben diese Nachfragegruppen? Wie kann es gelingen, trotz Nachfragewachstum und damit verbundenen zunehmenden Knappheiten, bezahlbaren bzw. preiswerten Wohnraum bereitzustellen? Inwieweit kann die Attraktivierung der Stadt für alte und neue Zielgruppen eine planerische bzw. stadtentwicklungspolitische Aufgabe sein? Für diese Fragen müssen die zentralen Akteure der Wohnungswirtschaft und der Stadtplanung in wachsenden Städten gemeinsam qualifizierte und langfristig tragfähige Antworten finden. Diesen Fragen soll auch in diesem Beitrag nachgegangen werden. Hierfür wird u. a. auf die Berichte aus den Städten zurückgegriffen, die am Ressortforschungsprojekt des Bundes „Zurück in die Stadt – Gibt es eine neue Attraktivität der Städte“¹⁸ teilgenommen haben.

2 Wachsende Stadt ist nicht gleich wachsende Stadt

Eingangs muss festgestellt werden, dass die Städte in ihren Ausgangsbedingungen und

auch in den zukünftig zu erwartenden Konsequenzen aus einer wachsenden Nachfrage unterschiedlich zu beurteilen sind. So ist eine Stadt wie Ingolstadt sehr viel stärker von der Beschäftigungsentwicklung einzelner Unternehmen (z.B. AUDI) abhängig als z.B. München, Bonn oder Karlsruhe. Die Wohnungsnachfrage in Ingolstadt wird somit sehr stark auch von der Beschäftigungspolitik des Autokonzerns mitbestimmt und ist damit fast monokausal begründet. Eine weitere Dimension der Unterschiedlichkeit der Untersuchungsstädte ist ihre regionale Lage und die damit verbundene Ausprägung zentralörtlicher Funktionen. So ist beispielsweise die Rolle von Potsdam im unmittelbaren Berliner Umland sicherlich anders zu bewerten als beispielsweise die Lage von Aachen oder Freiburg als grenznahe Städte. Auch die Frage der bisherigen Wachstumsdynamik und der genauen Altersaufbau der Bevölkerung in den Städten differiert. Dennoch gibt es Gemeinsamkeiten – wenn auch in unterschiedlicher Ausprägung – die in diesem Beitrag in Bezug auf Zielgruppen der künftigen Wohnungsmarktentwicklungen im Zusammenhang mit der Attraktivierung der Städte herausgearbeitet und diskutiert werden. Eine zentrale Gemeinsamkeit stellt hierbei die Qualifikation aller Städte als Universitätsstädte dar, die mit den entsprechenden „Durchlauferhitzerqualitäten“ für junge Leute verbunden sein kann, sofern es nicht gelingt, die Studierenden nach ihrem Studium mithilfe attraktiver Arbeitsplatzangebote längerfristig zu binden.

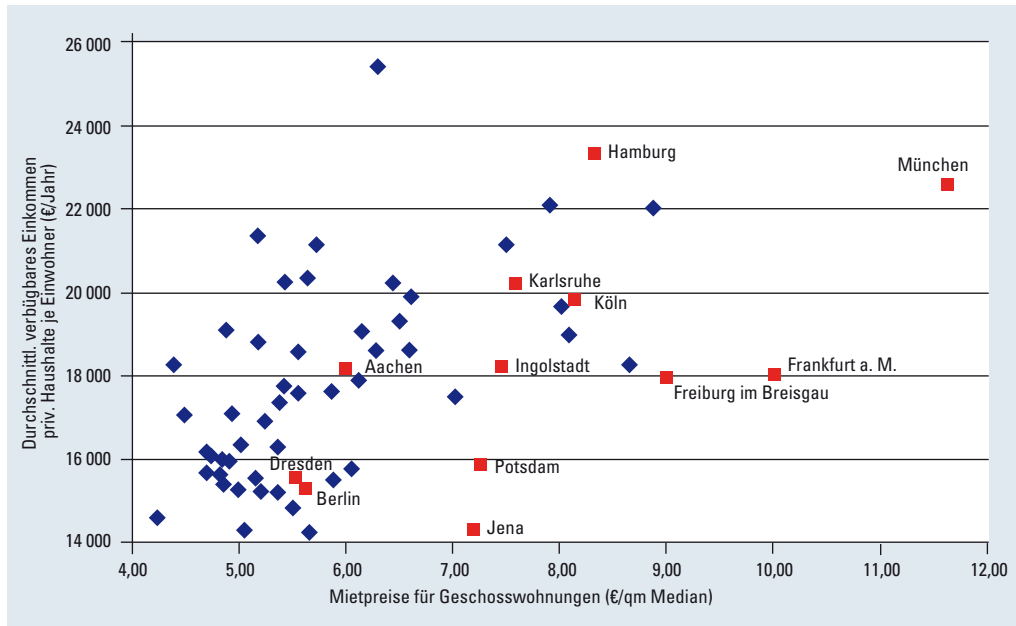
3 Wohnkosten als Wettbewerbsfaktor für Städte

Vor dem Hintergrund des Wettbewerbs der Städte um junge und alte Einwohner und Unternehmen sind die Bedingungen am lokalen Wohnungsmarkt längst schon zu einem wichtigen Standortfaktor geworden. Die Wohnkosten werden für die Unternehmen als implizite Lohnkosten sichtbar und die „gesuchten“ Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, die es sich leisten können, vergleichen die Lebensbedingungen und Lebenshaltungskosten in den Städten mit ihren Einkommensmöglichkeiten und wählen danach ihren Wohn- und Arbeitsstandort aus. Die anderen Arbeitnehmer müssen sich

(18) Endberichte liegen aus den Städten Aachen, Bonn, Dresden, Freiburg, Ingolstadt, Jena, Karlsruhe, München und Potsdam vor.

Abbildung 23

Zusammenhang zwischen Durchschnittseinkommen und durchschnittlichen Mietpreisen in 50 deutschen Städten



Rot markiert sind die Städte, die an dem Ressortforschungsprojekt „Zurück in die Stadt – Gibt es eine neue Attraktivität der Städte?“ teilgenommen haben.

Quelle: Faller/Jacob/Spars 2010

i.d.R. den Verhältnissen anpassen und in teureren Städten entweder ihre Ansprüche an den Wohnraum (Größe, Lage, Qualität) herunterschrauben oder eine höhere Mietbelastungsquote in Kauf nehmen (Faller/Jacob/Spars 2009). Für die deutschen Städte kann gezeigt werden, dass es keinen unmittelbaren Zusammenhang zwischen durchschnittlichen Mietkosten und durchschnittlicher Lohnhöhe gibt (vgl. Abb. 23). So weist beispielsweise Hamburg bei einem durchschnittlichen etwa gleichen Mietniveau wie Köln ein um ca. 15% höheres durchschnittlich verfügbares Einkommen auf, und obwohl Aachen, Ingolstadt, Freiburg und Frankfurt über ungefähr das gleiche Durchschnittseinkommen (ca. 18 000 Euro) verfügen, weisen die Durchschnittsmieten eine Spannweite von 6 bis 10 € pro Quadratmeter auf.

Die Gründe für das Auseinanderfallen von durchschnittlichen Einkommenshöhen und durchschnittlichen Mietpreisen können vielschichtig sein. Ein wesentlicher Grund ist, dass beide Preise (Mieten und Löhne) an unterschiedlichen Märkten gebildet werden, die nur indirekt miteinander verbunden sind. Die unterschiedlichen Miethöhen bei ähnlichen Durchschnittslöhnen können zudem unterschiedlichen Bebauungsdichten der Städte (so ist Köln z.B. erheblich dichter bebaut als Hamburg), unterschiedlichen Stadt-Umland-Formationen, verschiedenen Anteilen des sozialen Wohnungsbaus oder gewissen historisch ge-

wachsenen stadtplanerischen Philosophien in den jeweiligen Städten entspringen. Um dies zwischen den Städten genauer zu belegen, müssten diese Einflussfaktoren und ihre Auswirkungen zwischen den Städten vergleichend analysiert werden.

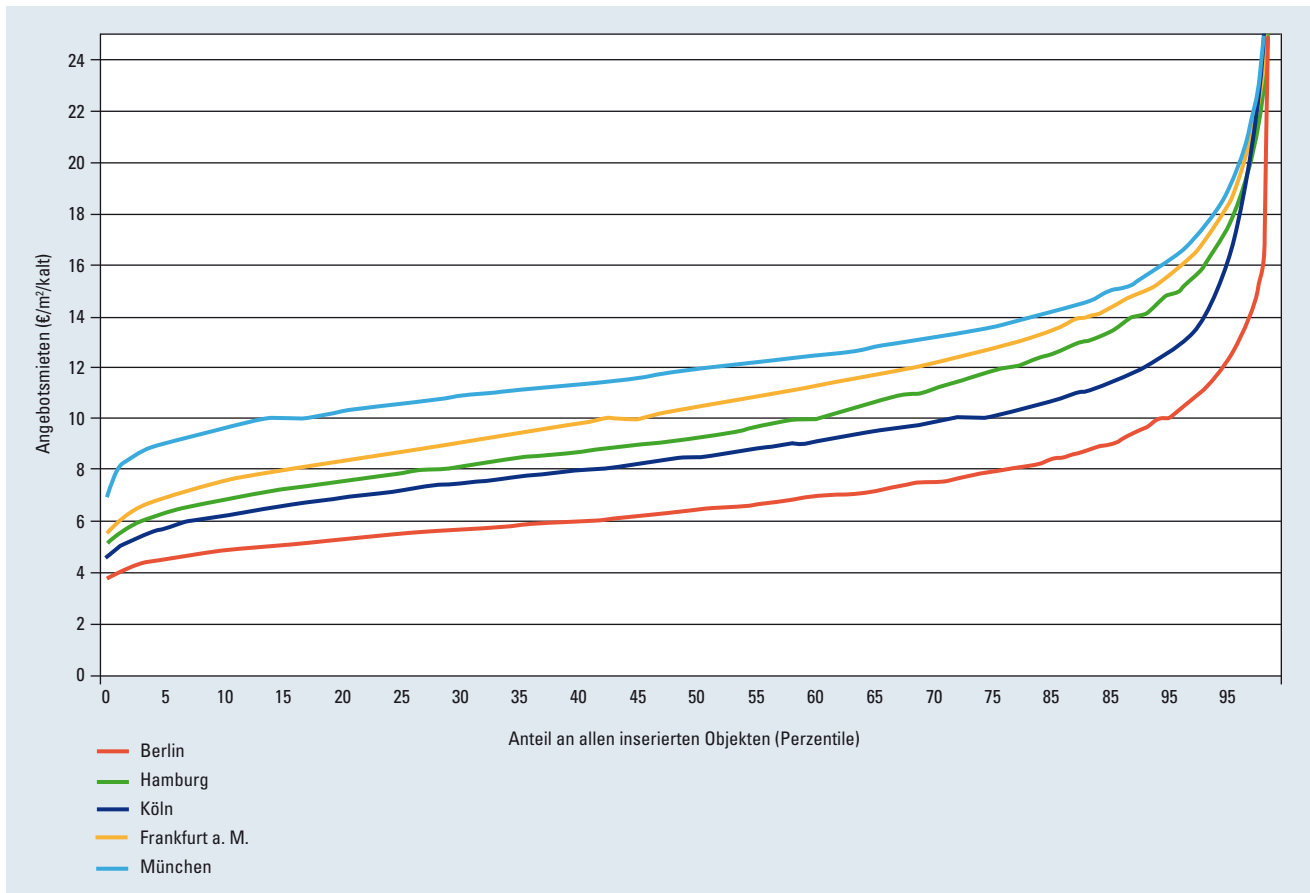
Des Weiteren ist für den Wohnungsmarktvergleich die unterschiedliche Struktur der kumulierten Mietpreiskurven der fünf größten deutschen Wohnungsmärkte aufschlussreich (vgl. Abb. 24). Es wird deutlich, dass in einer Stadt wie Berlin über 40% der Mietangebote für bis zu 6 € Kaltmiete pro Quadratmeter zu haben sind. Zu diesem Angebotspreis gibt es in der darauf folgenden preisgünstigen Stadt Köln nur noch rund 10% des Mietangebotes, in Hamburg und Frankfurt a. M. nur ca. 4% bzw. 2% und in München liegt im Monat Juni 2011 kein einziges Angebot zu diesem Angebotspreis vor.

Diese Differenzen in den Mietpreisniveaus werden – wie gezeigt – nur zum Teil durch höhere verfügbare Einkommen ausgeglichen. Neben den preislichen Differenzen zwischen den Märkten sind auch Qualitätsunterschiede bei den Wohnungsangeboten ein relevantes Wettbewerbskriterium (Faller/Jacob/Spars 2009).

Die Qualität der verfügbaren Angebote wird in Zukunft einen noch größeren Einfluss auf die Wohnstandortwahl entfalten, da sich die Nachfrager – insbesondere diejenigen mit hö-

Abbildung 24

Verlauf der kumulierten Mietpreiskurven aller inserierten Angebote in fünf der größten deutschen Städte, Juni 2011



Quelle: Faller/Spars 2011

herer Kaufkraft – neben der reinen Größe der Wohnung stärker über die Lage, das Quartier, aber eben auch die Qualität des Wohnraums selbst definieren und individuell auch verwirklichen wollen. Man kann hierfür beispielsweise die zunehmende Bedeutung der Wohnung als Statussymbol anführen (Schmitz-Veltin 2011). Aber auch die Pluralisierung der Lebensstile führt zur Notwendigkeit der Ausdifferenzierung von Wohnungsangeboten in qualitativer Hinsicht. Hierbei stellt sich dann natürlich die Frage, inwieweit in den betreffenden Städten diese Ausdifferenzierungsmöglichkeit des Wohnungsangebotes vorhanden ist bzw. inwieweit – wie im Fall München dargestellt – die preislichen Spielräume bereits so eng sind, dass die Qualitätsfragen für Haushalte selbst mit durchschnittlichem Einkommen bereits obsolet werden. Dieses Problem stellt sich zwar in allen Städten, ist jedoch in Bezug auf die wachsenden Städte als besonders brisant einzuschätzen. Da wachsende Städte durch die deutliche Zunahme von Knappheit an städtischem Wohnraum und Flächen gekennzeichnet sind, ergibt sich für die „guten“ Lagen in der Stadt ein deutlicher Anbietermarkt. In vie-

len Städten wird berichtet, dass es fast egal ist, was dort an Wohnraum angeboten wird, denn (fast) alles ist vermietbar. Die Haushalte, die sich für zentralere, urbane Lagen interessieren, sind eher bereit, quantitative und qualitative Abstriche an der Wohnung zu machen, sofern sie sich im Rahmen ihres Budgets im Nachfragewettbewerb um das Wohnen in urbanen Lagen durchsetzen können. Diese Tatsache haben die Wohnungsanbieter seit Jahren „gelernt“, so dass diese nicht so sehr auf die tatsächlichen Präferenzen der Nachfrager und eine Ausdifferenzierung ihrer Produkte schauen müssen.

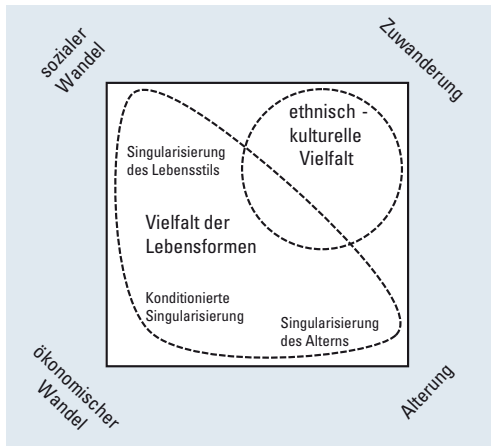
4 Veränderungen der Wohnungsnachfrage

Einflussfaktoren und Dynamik

Die Nachfrageseite städtischer Wohnungsmärkte ist jedoch stark in Bewegung. Die Menschen leben heutzutage anders als noch vor ein oder zwei Jahrzehnten. Es findet eine zunehmende Heterogenisierung bzw. „Vervielfältigung“ der Lebensformen statt, die Auswir-

Abbildung 25

Faktoren und Ausprägungen der Vervielfältigung von Lebensformen



Quelle: eigene Darstellung nach Schmitz-Veltin 2011, S. 57

kungen auf die Wohnungsnachfrage entfaltet. Gesellschaftlicher Wandel und kulturelle Veränderungen führen zu einem Mit- und Nebeneinander unterschiedlicher Lebensformen. Sowohl die Binnenwanderungsgewinne innerhalb der Region als auch die Außenwanderungsgewinne können aufgrund des Zuziehens neuer Gruppen zu neuen Verhaltensmustern in den Zuzugsquartieren führen, die sich dort auch auf das Wohnnachfrageverhalten auswirken. Ansgar Schmitz-Veltin (2011) beschreibt verschiedene Faktoren und Ausprägungen dieser Heterogenisierung. Insbesondere die ethnisch-kulturelle Vielfalt wird hierbei über Außenwanderungsgewinne gespeist (vgl. Abb. 25). Eine andere Dimension ist die Heterogenisierung von Familien- und Beziehungsformen, die in Konsequenz zu steigenden Anteilen von Einpersonenhaushalten an den städtischen Woh-

nungsmärkten und der Ausbildung neuer Haushaltstypen – wie teilweise zusammenlebenden Paaren, Patchworkfamilien oder Lebensgemeinschaften – führt. Aber auch die Vereinzelung im Alter ist eine wichtige Quelle dieser steigenden statistischen Werte und dahinterstehenden Bedarfe.

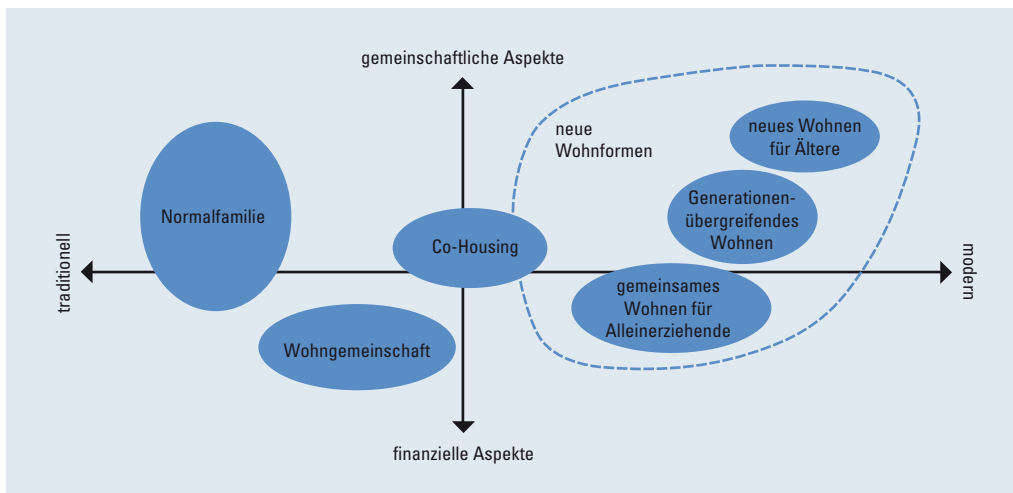
Neben der Vereinzelung gehört zur Pluralisierung der Lebensstile zudem die wachsende Bedeutung gemeinschaftlicher Wohnformen, des sogenannten Co-Housings, das es allerdings schon immer gegeben hat. Insbesondere neue Wohnformen für Ältere, generationenübergreifendes Wohnen und gemeinsames Wohnen Alleinerziehender gehören zu den modernen Spielarten gemeinschaftlicher Wohnkonzepte, die bisher jedoch quantitativ noch keine große Rolle am Markt spielen. Die wachsende Nachfrage nach diesen Wohnformen stellt allerdings eine deutliche Aufforderung an die Wohnungsmarkttakteure dar, sich mit den eigenen Wohnungsangeboten diesen Nachfragetypen zu öffnen.

Für die Stadt Bonn wurde beispielsweise im Untersuchungsbericht zu diesem Forschungsprojekt geschrieben, dass es aufgrund dieser Veränderungen von Lebensstilen und Milieus vermutlich erheblichen Umbaubedarf geben wird, der heute nicht einmal annähernd abzuschätzen ist. Dies lässt sich auch für die anderen Städte so einschätzen.

Im Folgenden werden nunmehr gezielt drei größere Segmente der Wohnungsnachfrage – die familiäre Zielgruppe (Normalfamilie), die jungen Nachfrager und die Seniorinnen und Senioren – herausgegriffen, um ihre Bedeutung für

Abbildung 26

Gemeinschaftlich organisierte Wohnformen im Spannungsfeld zwischen Tradition und Moderne sowie Gemeinschaft und finanziellen Restriktionen



Quelle: eigene Darstellung nach Schmitz-Veltin 2011, S. 64

Abbildung 27

Verteilung der Haushalte auf Wohnformen nach Kreistypen

	Kernstädte	Verdichtete Kreise	Ländliche Kreise	Insgesamt
Ein- und Zweifamilienhäuser	20,3 %	57,9 %	62,0 %	46,8 %
Mehrfamilienhäuser	79,7 %	42,1 %	38,0 %	53,2 %

Quelle: BMVBS 2010, S. 12

die (Untersuchungs-)Städte und das zukünftige Wohnen in der Stadt zu diskutieren.

Zielgruppe junge Familien

Insbesondere für München wird z.B. angegeben, dass man als zukünftige Zielgruppe die Familien mit Kindern erkannt hat, die zunehmend in die Stadt ziehen. Junge Familien sind für einige Städte (so z.B. auch in Aachen und Jena) neben den jungen Singles diejenige Gruppe, die für das zukünftige Wachstum der Städte als entscheidend angesehen wird. Für den Wohnungsmarkt sind Familien in der Gründungsphase daher besonders interessant. Sie haben jedoch eine schwierige Bindung an die Stadt. Es gibt in vielen Städten nach wie vor den Trend der Suburbanisierung in der Eigentumsbildungsphase. In München wird von einer seit 20 Jahren stabilen Stadt-Umlandwanderung und für Karlsruhe von leichten Suburbanisierungsrückgängen berichtet. Für die städtische Entwicklung und die Attraktivität der Kernstädte ist hierbei auch nach der Erschwinglichkeit der Eigenheime in Abhängigkeit ihrer Lage (und damit vom Bodenpreis) zu fragen.

Nach wie vor gibt es demnach eine starke Randwanderung von jungen Familien aus Städten ins Umland. Hier ist das freistehende Einfamilienhaus immer noch die beliebteste Wohnform, die für viele Einkommensklassen bezahlbar nur im suburbanen Raum realisiert werden kann. Bei Befragungen dieser Zielgruppe antworten regelmäßig um die 80 % der Befragten, dass sie das Einfamilienhaus als Wohnform bevorzugen. Das Einfamilienhaus hat insbesondere für Familien große Vorteile. „Familien brauchen zu Schlafenszeiten Ruhe (in Abhängigkeit vom Alter der Kinder) und verursachen zu anderen Zeiten selbst Unruhe. Das Mehrfamilienhaus mit dem Leben auf der Etage, aber auch schon das Zweifamilienhaus, ist in dieser Hinsicht konfliktträchtig und nachteilig“ (BBSR 2010). Hinzu kommt die Qualität des eigenen Gartens, wo Kinder unbeaufsichtigt sicher spielen können. Auch die meist vorhandenen Nebenräume oder Nebenflächen (Keller Räume, Garagen, Dachböden) ermöglichen ihre flexible und preisgünstige Nutzung und Aneignung je nach Bedürfnisentwicklung der Kinder oder der Eltern (BBSR 2010).

Diesen artikulierten Präferenzen muss man jedoch, um ein realistisches Bild zu erhalten, entgegenhalten, dass die Budgetrestriktion bei vielen der Befragten dazu führt, dass diese eben nicht im Einfamilienhaus wohnen können. So zeigt eine Auswertung der Statistik (BMVBS/BBSR 2010), dass in den deutschen Kernstädten nur rund 20 % der Haushalte im Ein- oder Zweifamilienhaus leben. Für das gesamte Bundesgebiet liegt diese Quote immerhin bei fast 47 %.

Allerdings wird erwartet und aus einigen der untersuchten Städte auch berichtet, dass es Familien mit Kindern wieder zunehmend in die Stadt zieht (Knopp 2007). Hierbei ist bereits zu beobachten, dass junge Familien und junge Paare, die kurz vor der Familiengründung stehen, vermehrt am Innenstadtrand oder direkt in der Innenstadt verbleiben oder sogar bewusst dorthin ziehen.

Der Wunsch von Familien in der (Innen-)Stadt zu wohnen ist – unter bestimmten Voraussetzungen – also weit größer als gemeinhin angenommen. Was den Wohnungsbestand anbelangt, so fehlen in einigen Städten, wie z.B. in Bonn, vor allem größere Wohnungen (mit fünf und mehr Räumen). Aber auch aus Jena wird explizit über den Mangel an familienfreundlichen Wohnungsangeboten berichtet. Diese Diagnose lässt sich sicher auf etliche der Untersuchungsstädte übertragen. Gerade bei

Neue Wohnformen (für Familien) in der Stadt

Der Wunsch von Familien in der (Innen-)Stadt zu wohnen ist – unter bestimmten Voraussetzungen – also weit größer als gemeinhin angenommen. Was den Wohnungsbestand anbelangt, so fehlen in einigen Städten, wie z.B. in Bonn, vor allem größere Wohnungen (mit fünf und mehr Räumen). Aber auch aus Jena wird explizit über den Mangel an familienfreundlichen Wohnungsangeboten berichtet. Diese Diagnose lässt sich sicher auf etliche der Untersuchungsstädte übertragen. Gerade bei

Wohnungsneubauten sollten die Anforderungen für familiengerechtes Wohnen in der Stadt erfüllt werden, um diesem Defizit entgegenzuwirken (Brühl et al. 2005; BBSR 2010). Neue Wohntypen, die auf die Bedürfnisse junger Familien eingehen, könnten in Zukunft dem Wunsch nach Innenstadtnähe und Eigentumsbildung entgegenkommen.

Eine dieser neuen Wohnformen sind die sogenannten Townhouses. Das Vorbild von Townhouses sind die alten Stadthäuser in den Niederlanden und in Großbritannien. Diese Stadthäuser stehen eng beisammen, haben so einen geringen Flächenbedarf bei vergleichsweise hoher Wohnqualität und passen sich gut in die Baustruktur von Altstädten ein (Vetter 2008). Die damalige Grundidee des schmalen Stadthauses mit maximal zwei Wohnungen, die sich auf vier bis fünf Geschosse verteilen, wird in den aktuellen Projekten mit den heutigen Wohnansprüchen verbunden und modern interpretiert. Besonders die Wiederentdeckung der Innenstadt als Wohnstandort ist ein ausschlaggebender Faktor für die Entwicklung einer neuen urbanen Wohnform. In Townhouses lassen sich die Vorteile des Lebens in der Stadt mit dem Wunsch nach dem eigenen Haus verbinden. Durch die Reihen-Bauweise hat das Townhouse eine hohe Energieeffizienz und ist so auch ökologisch sinnvoll, was gerade für junge Menschen oft ein wichtiger Aspekt ist. Zudem werden durch diesen Bautyp urbane Lagen wirtschaftlich erschlossen und die zum Teil individuelle Gestaltung der Häuser kommt der Ausdifferenzierung und Individualisierung von Lebensstilen entgegen.

Weitere Bautypen, die in ihrer urbanen Wirkung wiederentdeckt werden, sind Stadtvillen, Atriumhäuser und Maisonettewohnungen. Stadtvillen mit Eigentumswohnungen bieten durch die geeignete Größe und Grundrissgestaltung in städtischer Verdichtung eine gute Alternative zum Einfamilienhaus auf dem Land. Die Stadtvilla ist baulich ein Solitär und damit freistehend. Es findet jedoch im Gebäude eine gemeinsame Nutzung der Verkehrsflächen – ähnlich wie im Mietshaus – statt.

Die neuen Arbeitsmodelle z.B. der Menschen in der wissensbasierten Wirtschaft fördern überdies eine neue Nähe von Wohnen und Arbeiten, die durch die Bautypen der Atelierwohnungen und der Handwerkerhäuser aufgegriffen wird. In diesen Bauformen wird die Integration der „Arbeits- oder Verkaufsräume“ der Gewerbetreibenden mit den (meist darüber oder dahinter liegenden) Wohnräumen der Familie organisiert. Hier können dann (junge) El-



Stadtvillen in Düsseldorf

Fotos: Christa Lachenmaier

tern flexiblere Formen der Tagesorganisation und Betreuung von Kindern erproben und mit der Berufstätigkeit besser verknüpfen.

Neben dem Eigenheimsegment bzw. Eigentumswohnungssegment gibt es noch ein weiteres inzwischen viel diskutiertes Thema: die Mietfamilienhäuser. Das eigenheimähnliche Wohnen ohne Eigenkapital beinhaltet viele Vorteile. Die im Berufsleben oft erforderliche Mobilität gerade für Menschen in Führungspositionen schafft Nachfrage nach diesem Typus. Das Angebot entsteht zum Teil automatisch im Gebrauchthausmarkt, wenn (Rest-)Familien ihr angestammtes Eigenheim verlassen (z.B. wegen des Empty-Nest-Effekts) um sich wohnlich zu verändern, die Bereitschaft zum Verkauf der Immobilie aber (noch) nicht da ist. Zum Teil entsteht dieses Segment aber auch bereits im professionellen Markt durch Investoren, die dem „Halten“ der Wohnimmobilien positiv gegenüberstehen und auf zukünftig stark steigende Immobilienpreise setzen. Gerade in wachsenden Städten kann dies funktionieren, wobei die Immobilienhalter die Kapitalbindung in Kauf

nehmen müssen und die Wertsteigerungsaussichten hoch sein müssen. Ebenfalls muss für eine angemessene Rendite der Mietpreis „stimmen“ und das Mietrecht darf nicht schrecken. Für München ist auffällig, dass nach der Wanderungsmotivuntersuchung (1998–2000) die Gruppe der Umlandwanderer ebenfalls zu 58 % im Umland zur Miete wohnt und sich die guten Wohnlagen im Umland preislich den guten Innenstadtlagen annähern.

Die jungen Nachfrager

Wie in den Untersuchungen der Städte ebenfalls deutlich wurde, konnten die Universitätsstädte in den letzten Jahren besonders von der Zuwanderung der 18- bis unter 30-Jährigen profitieren. Sie machen zusammen fast 85 % aller Wanderungsgewinne aus. Diese Nachfragegruppe wird auch in Zukunft für die Universitätsstädte einen wichtigen Wachstumsfaktor und für die Wohnungsmärkte eine große Herausforderung darstellen.

Verschiedene Untersuchungen zu Lebensstilgruppen und deren Wohnpräferenzen bestätigen die Aussage einiger Untersuchungsstädte, dass junge Lebensstilgruppen – unabhängig vom Bildungsniveau oder von der sozialen Schicht – vor der Phase der Familiengründung Innenstadtquartiere bevorzugen (Beckmann et al. 2006; Schneider/Spellerberg 1999). In Karlsruhe kommen 66,7 % der Zuzügler wegen der Ausbildung oder des Berufes in die Stadt, 28,2 % kommen daneben bewusst aufgrund der städtischen Magnetwirkung.

Als bevorzugte Wohnlage werden bei Marcel Hunecke (2006) und Hasso Brühl et al. (2005) die lebendigen Gründerzeitviertel besonders hervorgehoben. In vielen Städten haben sich gerade solche Quartiere in den letzten Jahren positiv entwickelt und ziehen durch die zahlreichen gastronomischen und kulturellen Angebote insbesondere junge Alleinlebende, kinderlose Paare (DINKs), Alleinerziehende und Wohngemeinschaften mit urbanen Lebensstilen (Immigranten, hochkulturell Interessierte, Kreative, Selbstverwirklicher etc.) an. Für diese Gruppen ist die Durchmischung von Wohnen, Gewerbe, Gastronomie, Kultur und Freizeit ein entscheidender Aspekt ihrer Wohnstandortwahl. Dies wird u. a. in Freiburg bestätigt, wo nur die attraktiven Wohnquartiere vom Bevölkerungszuwachs profitieren. Neben den von Studierenden geschätzten Innenstadtquartieren gibt es in Freiburg jedoch auch Neubauquartiere wie Vauban und Rieselfeld, die als Gewinner dieses Prozesses gelten können. In Ingolstadt z. B. besteht in Ermangelung eines

innenstadtnahen Gründerzeitquartiers die Notwendigkeit, auf innenstadtnahen Brachflächen derartige gemischt genutzte Wohnquartiere zu errichten, um den jungen Zuziehenden entsprechenden Wohnraum anbieten zu können (Spars/Schuh 2010).

5 Zielgruppe Seniorinnen und Senioren

Wie in den Bevölkerungsprognosen deutlich wurde, gibt es den Trend zu einer immer älter werdenden Bevölkerung in allen Untersuchungsstädten. Allerdings bleiben die älteren Leute deutlich länger aktiv. Dabei weisen sie eine weit höhere Umzugsbereitschaft auf, als weithin angenommen wird (Schneider/Spellerberg 1999; Empirica 2007). Es ist in den letzten Jahren deutlich zu beobachten, dass diese „jungen“ Alten vermehrt altersgerechtes Wohnen in der Innenstadt suchen, um nah am gesellschaftlichen Leben zu sein und gleichzeitig von der Infrastruktur in der Stadt (Einkaufsmöglichkeiten, Ärzteversorgung, Kulturangebote, ÖPNV etc.) besser profitieren zu können (Knopp 2007; Schwedt 2006). Immer mehr Seniorinnen und Senioren tun diesen Schritt inzwischen auch recht früh und antizipativ und entwickeln insbesondere eine Neuorientierung für solche Wohnformen nach dem Auszug der erwachsenen Kinder.

Aber nicht nur die Gruppe der „jungen“ Alten nimmt zu, sondern auch die der Hochbetagten. Gerade durch die veränderten Rahmenbedingungen für die Pflege ergeben sich in Zukunft neue Herausforderungen auch im Wohnungsmarkt. Die Zahl an Menschen hohen Alters und gerade auch der Anteil der Kinderlosen unter ihnen wird zunehmen. Außerdem sinkt durch die steigende Frauenerwerbsquote die Kapazität der Familien, zusätzliche Pflegeleistungen selbst zu erbringen. Die höhere räumliche Mobilität der Kindergeneration führt zudem oft zu einer räumlichen Trennung der älteren Menschen von ihren Angehörigen. Somit ergibt sich durch die geringere Möglichkeit der Pflege innerhalb der Familie ein erheblicher Bedarf an externen Pflegedienstleistungen für ältere Menschen (Schwedt 2006). Auch in der Pflegebedürftigenprognose der Stadt Ingolstadt von 2006 wird – wie in eigentlich allen Untersuchungsstädten – von einer starken Zunahme der Pflegebedürftigen bis 2020 ausgegangen. Die wenigen Seniorenresidenzen mit ihren reichhaltigen Dienstleistungsangeboten bieten nur einer begrenzten, sehr zahlungsfähigen Klientel einen hotelähnlichen Standard. Mit der Schrumpfung der Gesellschaft dürfte sich auch der Trend zum suburbanen Wohnen von

Alten tendenziell umkehren, da lebenswichtige Dienstleistungen nur noch mitten in oder in Nähe der Stadt zu haben sein werden.

Zwar bieten viele Städte ausreichend Heimplätze an, allerdings wird sich die Form der Versorgung in Zukunft ändern, zumal eine weitgehende Selbstversorgung so lange wie möglich aufrechterhalten werden soll. Betreutes Wohnen und neue Wohn- und Bauformen für Hochbetagte werden damit eine immer wichtigere Rolle im Wohnungsmarkt spielen.

Thomas Baum und Felix Hubert liefern in ihrem Buch: „Raum und Siedlungsplanung unter Berücksichtigung der Mobilität älterer Menschen“ (2005) einige Ansätze. So können Seniorenwohngemeinschaften mit individueller ambulanter Versorgung oder Wohnanlagen mit integrierter Pflegestation Modelle für das zukünftige Seniorenwohnen sein. Erste Beispiele für solche Projekte gibt es bereits, wie das ZAG („Zukunft Alternativ Gestalten“) in Karlsruhe. Dieses Projekt entstand aus einer Initiative für selbstbestimmtes Wohnen im Alter. Gemeinschaftseinrichtungen fördern die Nachbarschaft und die Kommunikation der Bewohnerinnen und Bewohner untereinander. Sie unterstützen sich gegenseitig und die Mitgliedschaft erlaubt Einkommensschwächeren den Bezug einer attraktiven Wohnung.

Ein Konzept, das ebenfalls auf dem gemeinsamen Zusammenleben und gegenseitiger Unterstützung basiert, allerdings die älteren Leute nicht separiert, sondern integriert, ist das Mehrgenerationenwohnen. Das Einrichten von barrierefreien Wohnungen in unterschiedlicher Größenordnung soll für eine altersgemischte Belegung sorgen. In solchen Anlagen sind ein Gemeinschaftsangebot (Gemeinschaftsraum, Gästeapartment, Fitnessraum, Sauna) und Dienstleistungen (Hausmeisterdienst, Reinigungs-Service, Wäsche-Service, Sicherheits-Service etc.) integriert, von denen alle Bewohnerinnen und Bewohner profitieren. Zudem können sich hier soziale Netzwerke und lebendige Nachbarschaften bilden. Beispielsweise können Seniorinnen und Senioren auf die Kinder aufpassen, während die Jüngeren für diese im Gegenzug einkaufen gehen. In Aachen ergab eine Befragung, dass von den über 50-Jährigen 60 % für das Mehrgenerationenwohnen und ca. 40 % für Seniorenwohngemeinschaften Zuspruch geäußert haben. In Bonn und in Jena hingegen wird davon gesprochen, dass das Mehrgenerationenwohnen quantitativ noch nicht wirksam, wohl aber in Zukunft als relevant eingeschätzt wird.



Mehrgenerationenhaus in Dortmund (Tremonia)

Foto: Roland Busch

6 Stadtentwicklungspolitische und wohnungspolitische Konsequenzen

Wenn es, wie oben dargelegt, zahlreiche Zielgruppen der sich demografisch wandelnden Gesellschaft gibt, die eine zunehmende Affinität zum städtischen Wohnen vorweisen, und wenn es in den meisten wachsenden Städten eine Verknappung innerstädtischer Flächen- und Wohnraumpotenziale gibt, so stellt sich berechtigterweise die Frage nach der ökonomischen wie auch stadtentwicklungspolitischen Dimension des neuen Wohnens in der Stadt.

Zunächst gilt es jedoch, nochmals einen beispielhaften Blick in die Aussagen der Untersuchungsstädte zu den Bauland- und Flächenreserven zu werfen. So wird zum Beispiel explizit aus Bonn und Freiburg berichtet, dass es bereits jetzt kaum mehr Potenziale in der Stadt bzw. der Inneren Stadt gibt. Trifft die für Freiburg getätigte pessimistische Prognose einer zukünftigen Bevölkerungsstagnation bzw. -schrumpfung nicht zu, müsste verstärkt im Außenbereich Wohnraum zur Verfügung gestellt werden. In München spricht man im Rahmen der „Prognose der langfristigen Siedlungsentwicklung“ von einem prognostizierten zeitlichen Horizont von zehn bis 15 Jahren, in dem die Flächenreserven der Stadt aufgebraucht sein werden. In Jena gibt es Aussagen hinsichtlich des ausreichenden Flächenreservoirs für Eigentumswohnungen in der Stadt. Allerdings ist die Mobilisierung dieser Flächen, z.B. mithilfe von Planungsrecht, noch nicht gewährleistet, so dass das Timing der Flächenbereitstellung ebenfalls zu einem wichtigen Punkt der stadtentwicklungspolitischen Steuerung werden kann.

Neben der Frage der Rechtzeitigkeit der politischen Maßnahmen, die bei Erfolglosigkeit der Flächenmobilisierung und unter der Voraussetzung gleichbleibender bzw. gar steigender Nachfrage nach Innenstadtwohnen unmittelbar mit Preissteigerungen am Grundstücksmarkt und – mit etwas Verzögerung – auch am Mietwohnungsmarkt verbunden sein werden, geht es auch um Fragen der möglichen Instrumentierung dieses Politikfeldes.

Es gibt einige Städte, wie Freiburg, Bonn, Aachen oder auch Dresden, die sich mit einer Innenentwicklungsstrategie der neuen Attraktivität der (Innen-)Städte widmen (wollen). Aufgrund von Flächenengpässen – wie z. B. in Freiburg – ist dies allerdings eine Strategie, die in den nächsten Jahren einige Kreativität und Unkonventionalität im Umgang mit den Potenzialen im Bestand erfordern wird. Dies bedeutet, dass z. B. neue Potenziale (Nachverdichtung, Brachflächen etc.) erschlossen werden müssen, die bislang noch nicht angegangen wurden. Dresden versucht dies über ein sogenanntes Wohnbauflächenmanagement zur Mobilisierung von Brachflächen umzusetzen.

Mit Blick auf die neuen oder alternativen Wohnformen wurden in Aachen bislang vereinzelt über das Immobilienmanagement der Stadt oder den Fachbereich Wohnen der Verwaltung (Kontaktstelle Neue Wohnformen) Grundstücke für alternative Wohnformen bereitgestellt. Hier existieren allerdings inzwischen Wartelisten im dreistelligen Bereich, was deutlich macht, dass bei offensiverer Beplanung, Bereitstellung und Vermarktung innerstädtischer Reserveflächen die Bevölkerung sowohl in der Stadt gehalten als auch zum Zuzug animiert werden könnte. Dies scheint ein gutes Beispiel zu sein, diese Zielgruppen bewusst an die Stadt zu binden und ihnen Raum zu geben, sofern passende Grundstücke zur Verfügung stehen. Es ist in diesem Zusammenhang auch das Potenzial des genossenschaftlichen Wohnens anzusprechen, das aufgrund seiner Schnittstellenqualität zwischen der Mietwohnung und dem Eigentum eine besondere Aufgabe erfüllen könnte. Diese Rechtsform bietet aufgrund des solidarischen Grundgedankens der Gemeinschaft bzw. der Genossen viele Anknüpfungspunkte für ein gemeinschaftliches Wohnen in der Stadt, insbesondere auch in wachsenden Städten. Viele Genossenschaften verfügen über zentrale Lagen und suchen aufgrund der etwas einseitigen Altersstruktur ihrer Mitglieder neue und auch junge Zielgruppen, denen sie sich mit neuen Wohnkonzepten öffnen könnten (BMVBS/BBR 2007b).

In einigen Städten existieren politische Konzepte und Programme, mit denen insbesondere auch die Qualitätsverbesserung der Quartiere und die Attraktivierung des Wohnens in der Stadt generell betrieben werden. Zuerst werden hier – wie z. B. in Bonn – die Städtebauförderungsmittel angeführt, deren positive Wirkung auf die Entwicklung von Innenstadtquartieren außer Frage steht. So stellen Uwe Altröck, Holger Pietschmann und Guido Spars (BMVBS 2011b) in ihrer Untersuchung zu „Langzeitwirkungen und Effektivierung der Städtebauförderung“ fest, dass Sanierungsmaßnahmen vor allem in Großstädten wesentliche Beiträge zur sozialen Stabilisierung geleistet haben: „Insbesondere Strategien, die auf langfristige Belegungsbindungen und auf ein gemischtes Angebot an Wohnformen mit einer starken Bestandsorientierung gesetzt haben, konnten hier Erfolge vorweisen“.

Neben diesen von Bund, Ländern und Kommunen gemeinschaftlich finanzierten Programmen existieren in München beispielsweise kommunale Programme wie „Wohnen in München IV“ (das jedoch in diesem Jahr ausläuft), „Langfristige Siedlungsentwicklung“, „Anhaltende Attraktivität“ und „In der Stadt bleiben“. Bonn hat ein Konzept „Wohnenswertes Bonn“ erarbeitet und auf regionaler Ebene die Plattform „Wohnregion Bonn“ ins Leben gerufen. Die kurzfristige Ausweisung von Wohnbauflächen soll sich an diesen Konzepten orientieren. Mithilfe des Aachener „Handlungskonzeptes Wohnen“ konnte die Umlandwanderung geschwächt werden und durch eine Verringerung der Wohnkostendifferenz zwischen Stadt und Umland auch ein ökonomisches Signal für das Wohnen in der Stadt gesetzt werden. Für die Zielgruppe der Familien unterhalb definierter Einkommensgrenzen wurde in Aachen das Instrument der Sozialrabatte (5% pro Kind) beim Erwerb von Grundstücken für den Eigenheimbau in der Stadt gewährt.

In der ökonomischen Dimension der vergleichbaren Erschwinglichkeit zwischen städtischen Lagen und Umlandbereichen liegt demnach auch ein wesentlicher Faktor. Dies betrifft sowohl den Mietwohnungsmarkt, aber in jedem Falle auch den Markt für Eigenheime und Eigentumswohnungen. Es liegt klar auf der Hand, dass in vielen wachsenden Städten die zunehmende Knappheit städtischer Grundstücke zu einem ökonomischen Verdrängungswettbewerb führt, bei dem sich eher diejenigen durchsetzen, die das meiste Geld für den Grund und Boden bzw. die Immobilie ausgeben können bzw. wollen. Diese marktgesteuerte Dynamik lässt sich nur marginal abfedern bzw. ab-

mildern. Die meisten Kommunen stehen – zumindest vor Durchführung einer ersehnten und notwendigen kommunalen Finanzreform – finanziell äußerst schlecht da. Die Gelder, die für derartige Rabatt- und Anreiz-Programme zur Verfügung stehen, sind in den kommunalen Haushalten rar gesät. Es muss in jeder Stadt transparent diskutiert werden, wie sich derjenige Teil des (inner-)städtischen Wohnungsmarktes, der durch Planung und Programme „steuerbar“ ist, entwickeln soll. Welche Zielgruppen sollen und müssten bei ihrem Wunsch, in der Stadt (anstatt im Umland) angemessen wohnen zu können, Berücksichtigung erlangen? Sollen jeweils nur diejenigen aus den Zielgruppen zum Zuge kommen, die es sich finanziell leisten können?

Will man eine „soziale Ausrichtung“ dieser Wohnungspolitik unterstützen, so ist nach den vorhandenen Handlungsressourcen auf kommunaler Seite zu fragen, die einsetzbar sind, um verteilungspolitische Fragen im Wohnungsmarkt zu berücksichtigen. Hierzu zählen sicherlich:

- städtische Grundstücke, die günstiger oder mit bestimmten Auflagen dem Markt bereit gestellt werden können
- Es sind finanzielle Mittel als Anreizprogramme bzw. Subventionen denkbar, sofern damit Ziele der Stadtentwicklungs- und Wohnungssozialpolitik erreicht werden können (z.B. soziale Durchmischung).
- Es ist in diesem Zusammenhang auch die Rolle der kommunalen Wohnungsunternehmen mit ihren Beständen zu diskutieren. Welche Politik kann hier verfolgt werden, um die Belebung der (Innen-)Stadt durch neue Zielgruppen mit zu gestalten, um erschwinglichen Wohnraum in zentralen Lagen zu erhalten?
- Es ist im übertragenen Sinne auch das Planungsrecht als „Steuerungsressource“ anzuführen. Die Vergabe von Planungsrecht kann z.B. an einen städtebaulichen Vertrag gekoppelt werden, so dass die Kommune die Möglichkeit bekommt, notwendige Infrastrukturen und (soziale) Maßnahmen durch den privaten Investor erstellen zu lassen und so an der planungs- und entwicklungsbedingten Bodenwertsteigerung zu partizi-

pieren (Spars/Mrosek 2010). Die Einsatzmöglichkeit von städtebaulichen Verträgen zur vertraglichen Regelung und Fixierung und besonders zur Übernahme von Kosten durch einen Entwickler ist dabei aber stark von der Attraktivität des Entwicklungsprojekts und der Verhandlungsposition der Kommune abhängig: Bei hoher Attraktivität kann die Gemeinde die Einleitung von Planungsverfahren davon abhängig machen, inwieweit sich der Investor oder Grundstückseigentümer an den Kosten der Planung und den notwendigen Folgeinvestitionen beteiligt (Bunzel/Coulmas/Schmidt-Eichstaedt 2007: 20). Ihre Rechte und Pflichten behält die Gemeinde dabei unabänderlich und es ist ihre freie Entscheidung, inwieweit sie Investorenwünsche bei ihren Planungen und Beschlüssen berücksichtigt (Wentz 2005: 73). Eine klare Haltung der Kommune zu bestimmten Flächen wird auch aus der Perspektive des Investors in der Regel begrüßt, da er so Planungssicherheit und eine Verminderung des Risikos erlangen kann, welches von der öffentlichen Hand für sein Projekt ausgeht.

Es ergibt sich also die Notwendigkeit, in den Kommunen das Thema der Handlungsalternativen und -instrumente transparent zu diskutieren und in der Stadtgesellschaft zu entscheiden. Die in diesem Beitrag beispielhaft aus den Untersuchungsstädten dargestellten Instrumente stellen allesamt mögliche Herangehensweisen an das politische Handlungsfeld der Attraktivierung der Städte dar. Es bleibt jedoch einer genaueren Analyse der Verhältnisse und politischer Zielsetzungen vor Ort vorbehalten, den richtigen Instrumentenmix abzuleiten. Hierfür müssen ausführliche Wohnungsmarktanalysen und -prognosen erstellt und mit den wesentlichen Akteuren der Wohnungsmarktentwicklung diskutiert werden. Eine strategische Politikausrichtung scheint für dieses Ziel unabdingbar zu sein. Einen Königsweg allerdings gibt es auch in diesem Themenfeld nicht und die Handlungsspielräume für eine solche Politik sollten nicht überschätzt werden.

Hansjörg Bucher
Claus Schlömer

8

Eine demografische Einordnung der Re-Urbanisierung

1 Demografie als Element interdisziplinärer Stadtforschung

Städte bilden einen Forschungsgegenstand für viele Wissenschaftlerinnen und Wissenschaftler aus den unterschiedlichsten Disziplinen. Das verwundert nicht, denn die Interdisziplinarität der Stadtforschung ergibt sich zwangsläufig aus der Vielzahl von Funktionen, die die Städte ausüben. Wer Städte, ihre Eigenschaften, ihre Veränderungsprozesse in Raum und Zeit analytisch durchdringen will, der nähert sich den Forschungsfragen in der Regel von der Perspektive der eigenen Wissenschaftsdisziplin aus, wird aber bald an Grenzen stoßen und zwangsläufig Hilfe bei den Nachbardisziplinen suchen müssen. Die gebaute Stadt, die physische Verstädterung wird dann gemeinsam mit einer funktionalen und einer sozialen Verstädterung gesehen. Die Individualebene der Städte oder der Städter ist häufig nicht hinreichend. Statt einzelner Städte werden ganze Städte-systeme betrachtet. Statt der Individuen, die die Städte bevölkern, wird die Bevölkerung als Gruppe in den Fokus genommen. Raumwissenschaft und Demografie sind gleich doppelt mit dem Phänomen Stadt verbunden, weil sie sich einerseits mit den räumlichen Rahmenbedingungen der Verstädterung befassen, weil andererseits auch Verstädterungsprozesse den Raum und die darin lebenden Populationen verändern. In ihnen finden sich zugleich Ursachen und Wirkungen städtischer Prozesse.

Die zentrale *demografische* Determinante für die Verstädterung sind die Wanderungen. Das Bevölkerungswachstum der Städte resultiert vornehmlich aus Wanderungsgewinnen. In den seltensten Fällen haben Städte – zumeist ausgelöst durch eine günstige Alterszusammensetzung – auch Geburtenüberschüsse. Über viele Jahrzehnte wurde die Urbanisierung getragen von Zuwanderern, die ihrerseits aus ländlichen Regionen mit Geburtenüberschüssen abgewandert waren. Vor rund einem halben Jahrhundert folgte diesem Prozess der Urbanisierung die Periode der Suburbanisierung. Die Städte verloren nunmehr durch kleinräumige Abwanderung Einwohner an ihr Umland. Die Stadt verließ ihre Verwaltungsgrenzen, wuchs sich aus zur Agglomeration mit einem relativen

Bedeutungsverlust der Kernstadt als Wohnstandort. Diese Wanderungsverluste – gerne auch als Stadtflucht gebrandmarkt – waren niemals ein stetiger Prozess. Das Ausmaß der Abwanderungen schwankte. Es konnte gar zeitweilig zu Wanderungsgewinnen kommen. Diese Veränderungen eines demografischen Tatbestandes wurden alsbald von Stadtforscherinnen und -forschern, die ihrerseits keine Demografinnen bzw. Demografen waren, als Indikatoren für Prozesse gedeutet, die nur am Rande mit Demografie zu tun haben. Dieser Deutung hätte aus demografischer Sicht eine Überprüfung vorangehen müssen, die wir im Folgenden beschreiben wollen.

Auf der Suche nach den Ursachen von Veränderungen in der Zahl der demografischen Ereignisse – Geburten, Todesfälle, Zuzüge, Fortzüge – benutzt die Demografie das Verfahren der Komponentenzerlegung. Sie führt einen Gesamteffekt (z.B. eine Veränderung in der Geburtenzahl) zurück auf einen Mengeneffekt und auf einen Verhaltenseffekt. Zur Ermittlung des Mengeneffekts wird die Potenzialfrage gestellt: Hat sich die Zahl der Geburten deshalb verändert, weil sich die Zahl der Menschen (hier: Frauen im gebärfähigen Alter) verändert hat, die als Akteurinnen für ein demografisches Ereignis (hier: ein Kind gebären) in Frage kommen? Zum Zweiten wird die Verhaltensfrage gestellt: Geht der Gesamteffekt über einen reinen Mengeneffekt hinaus? Die Differenz zwischen dem Gesamteffekt und dem Mengeneffekt wäre dann auf ein verändertes Verhalten zurückzuführen. Die Zahl der Geburten ändert sich dann deshalb, weil die Kinderzahl je Frau eine andere geworden ist. Genau dieser Verhaltenseffekt bedarf einer Erklärung. Der Mengeneffekt lässt sich dagegen aus der inneren Zusammensetzung der Bevölkerung ableiten. Deren Ursachen liegen teils viele Jahre und Jahrzehnte zurück und sind deshalb bestens bekannt. In der Regel treten beide Effekte zugleich auf. Ein Beispiel für solch einen kombinierten Mengen- und Verhaltenseffekt: In den Zeiten der Wende nahm die Zahl der Geburten in den ostdeutschen Ländern um 60 % ab. Durch eine Komponentenzerlegung konnte man 50 % dem geänderten Fertilitätsverhalten und 10 % der (vorwiegend durch Abwanderung) ge-

sunkenen Zahl junger Frauen im gebärfähigen Alter zuschreiben.

Besonders wichtig ist die Unterscheidung von Mengen- und Verhaltenseffekten bei den Wanderungen – und dies gleich aus zwei Gründen:

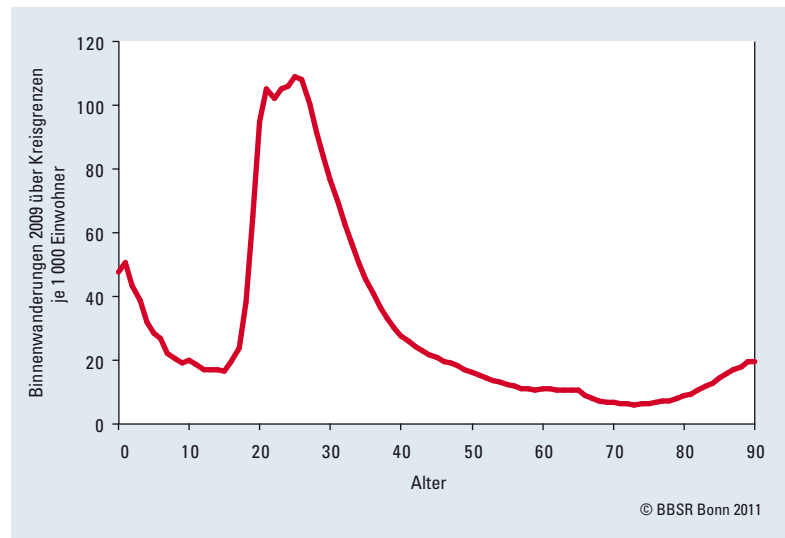
(1) Das Ausmaß der Mobilität ist sehr stark altersabhängig (Abb. 28). Schwankungen in den Jahrgangsstärken zumal der jüngeren Bevölkerung wirken deshalb unmittelbar auf das Wandervolumen und suggerieren – falls die Altersstruktur unberücksichtigt bliebe – eine Veränderung des Mobilitätsverhaltens.

(2) Für Altersgruppen existieren zudem verschiedene räumliche Wanderungsmuster innerhalb des siedlungsstrukturellen Gefüges. Altersstruktureffekte wirken daher nicht nur auf die Zahl der Wandernden, sondern auch auf die Wanderungsrichtung. Junge Menschen zwischen 18 und 30 Jahren ziehen bevorzugt in Städte und verursachen dort Wanderungsgewinne, alle anderen Altersgruppen haben in den Städten dagegen zumeist Wanderungsverluste (vgl. Karte 16). Ein Mengeneffekt (im Sinne einer Bedeutungsverschiebung) zwischen diesen beiden Gruppen kann dadurch eine Veränderung des Gesamtwanderungssaldos der Städte bewirken: Obwohl jede Altersgruppe sich weiterhin so oder zumindest ähnlich wie bisher auch verhält, ergibt sich dann als Gesamteffekt für die Städte insgesamt ein veränderter Wanderungssaldo.

Wer die altersstrukturellen Besonderheiten des Wanderungsverhaltens nicht kennt, kann diesen Befund leicht als Verhaltenseffekt bzw. als ein neues Wanderungsmuster deuten. Bei einer Komponentenerlegung von Wanderungsdaten muss zudem berücksichtigt werden, dass hier – anders als beim Beispiel der Geburten – jeweils Strom und Gegenstrom (Zuzüge und Fortzüge) das Gesamtergebnis bestimmen. Dadurch wird eine einfache und formal eindeutige Trennung von Mengen- und Verhaltenseffekt erschwert.

Trotz der Schwierigkeit einer eindeutigen Trennung zwischen Mengen- und Verhaltenseffekt gibt es relativ augenfällige Beispiele, die bei der Fragestellung „Zurück in die Stadt“ die Mengenwirkung auf die Wanderungsrichtung zeigen: Die Mitglieder der Babyboom-Generation der 1960er Jahre erreichten ca. 20 Jahre später jene Lebensphase, in der sie – aus Ausbildungs- und Arbeitsplatzgründen – bevorzugt in die Städte zogen. Wegen ihres hohen Anteils am gesamten Wanderungsgeschehen verursachten sie dort eine nunmehr positive Wan-

Abbildung 28
Mobilität im Lebensverlauf



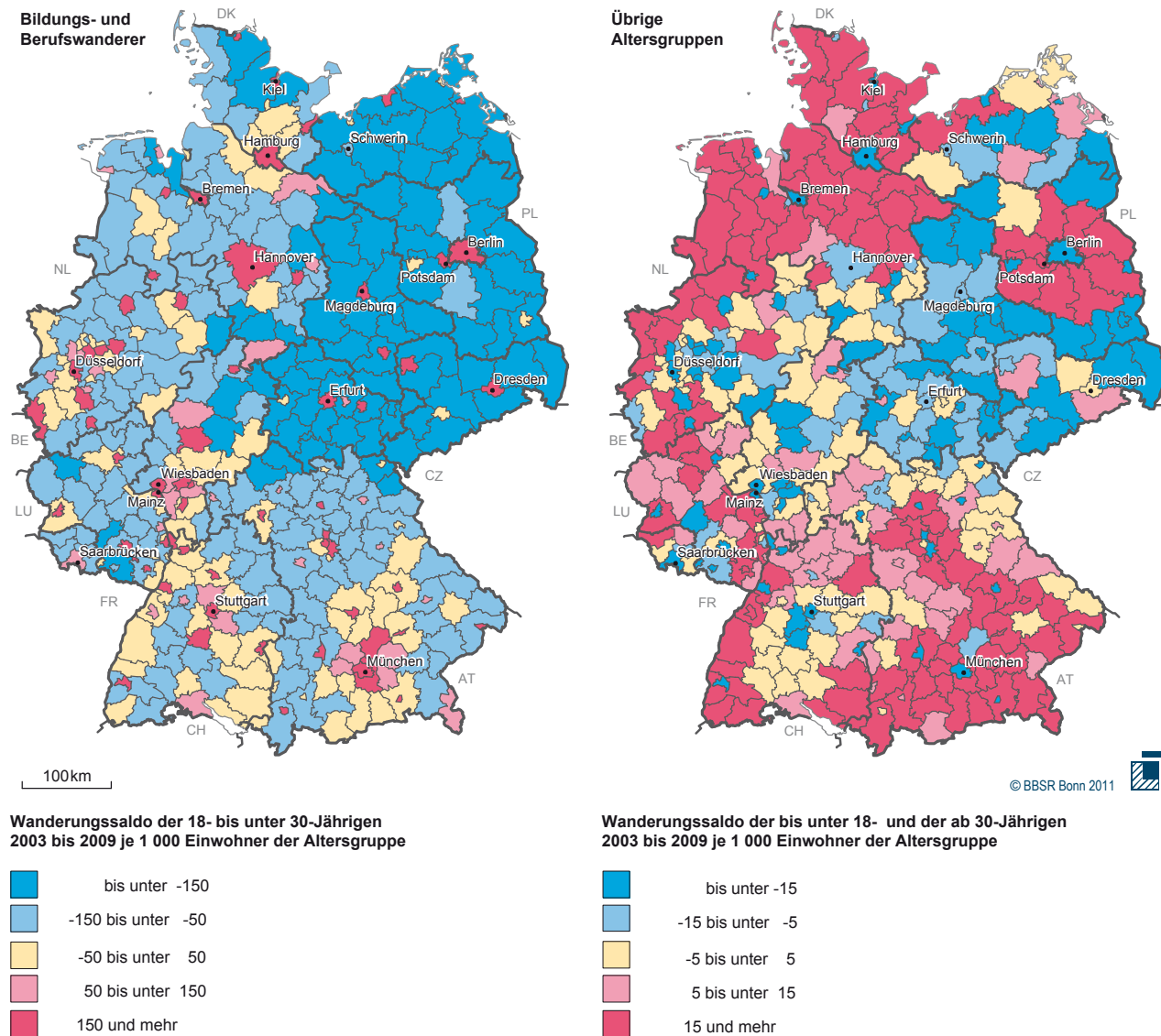
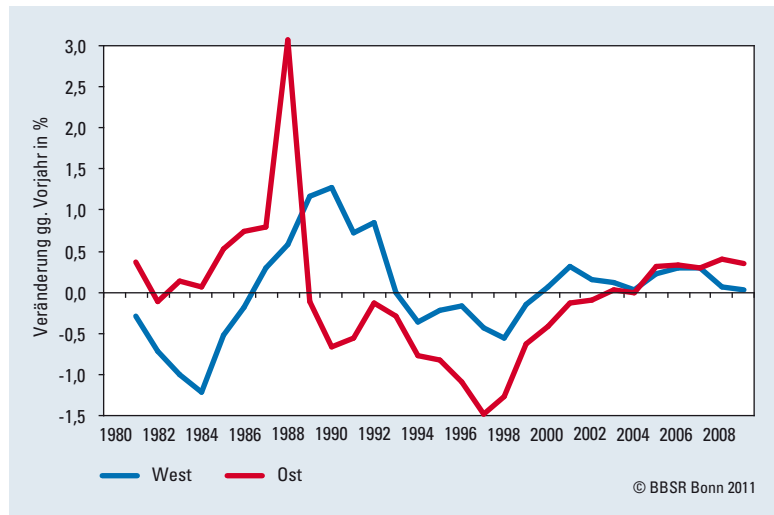
Datenbasis: Statistisches Bundesamt, Sonderauswertung der Wanderungsstatistik

derungsbilanz. Da die Wanderungen jedoch bei der damaligen Ursachenforschung meist nicht nach dem Alter der Wandernden unterschieden wurden, blieb die Erkenntnis verborgen, dass es sich vornehmlich um einen Mengeneffekt handelte und dass die altersspezifischen Präferenzen für Wanderungsziele weitgehend gleich geblieben waren. Vielmehr setzte eine wissenschaftliche Diskussion ein, um die vermeintlich eingetretene „Neue Urbanität“ (so der Titel eines Buches von Häußermann/Siebel 1987) zu erklären. Als den Babyboomern die schwächeren Kohorten der späten 1960er und 1970er Jahre folgten, verlor das Thema rasch an Dynamik. Erst eine Generation später – jetzt kommen die Kinder der Babyboomer in die Städte gezogen – wird wieder eine Renaissance des Wohnens in der Stadt ausgemacht. In einzelnen Städten mag auch ein verändertes Wohnstandortverhalten vorliegen. Doch kann man auch generell von einer neuen Attraktivität der Städte im Sinne eines geänderten Wanderungsverhaltens sprechen?

2 Räumliche Differenzierungen der Bevölkerungsentwicklung in deutschen Städten

Aufgrund der massiven demografischen Veränderungen im Gefolge des Einigungsprozesses vollzogen die ostdeutschen Städte eine andere Entwicklung als die im Westen gelegenen. Deshalb ist es sinnvoll, die Städte der alten und der neuen Länder nicht als *ein* Aggregat, sondern vielmehr als zwei getrennte Gruppen zu beobachten.¹⁹ Nimmt man als Indikator für die demografische Entwicklung den Bevölkerungsbestand und dessen Veränderung in der Zeit,

(19) Unter dem Begriff „Städte“ werden in diesem Beitrag die Kreistypen 1 und 5 der siedlungsstrukturellen Kreistypen des BBSR zusammengefasst. Bei den siedlungsstrukturellen Kreistypen handelt es sich um eine alternative Gebietstypologie des BBSR, die für die Kernstädte (alle kreisfreien Städte mit mehr als 100 000 Einwohnern) einen hohen Deckungsgrad mit dem in anderen Beiträgen dieses Bandes zugrunde gelegten Großstadtregionenmodell aufweist.

Karte 16**Altersspezifische Wanderungsmuster****Abbildung 29****Dynamik der Bevölkerung in den Kernstädten im Ost-West-Vergleich**

Datenbasis: Laufende Raumbeobachtung des BBSR Fortschreibung des Bevölkerungsstandes

dann zeigt sich in den Kernstädten der west-deutschen Länder eine leichte, aber kontinuierliche Zunahme. Der Langzeitvergleich über etwa 30 Jahre macht indes deutlich, dass solche Trendwenden auch schon früher statt fanden. Seit Anfang der 1980er Jahre wechselten sich Wachstumsphasen und Schrumpfungsphasen ab. Sie dauerten meistens ca. sechs bis sieben Jahre. Die Veränderungs-raten waren zunächst hoch (vier bis fünf Prozent), sind nunmehr unter zwei Prozent gesunken. In den letzten zehn Jahren wuchs die städtische Bevölkerung, in den letzten Jahren allerdings wieder schwächer (vgl. Abb. 29).

Die Unterscheidung nach der großräumigen Lage ergänzt den Befund um eine siedlungsstrukturelle Komponente. Zu allen Zeiten war die Dynamik in den Kernstädten der (gerin-

ger verdichteten) verstädterten Räume stärker als in den Kernstädten der (höher verdichteten) Agglomerationsräume. Ein Teil dieser Diskrepanz erklärt sich aus der Heterogenität der Kreistypen 1 und 5 (vgl. Fußnote 20). Zu den Kernstädten in Agglomerationsräumen zählen viele Städte des Ruhrgebiets, die aufgrund ihrer altindustrialisierten Wirtschaftsstruktur auch eine schwache demografische Dynamik verzeichnen. Unter den Kernstädten in verstädterten Räumen befinden sich dagegen viele Universitätsstädte, die durchweg eher Wanderungsgewinne erzielen.²⁰ Tendenziell kann man großräumig von einer dezentralen Konzentration sprechen, deren kleinräumige Dekonzentration zudem von einer weitaus höheren Bevölkerungszunahme im näheren und weiteren Umland dieser Städte getragen wird.

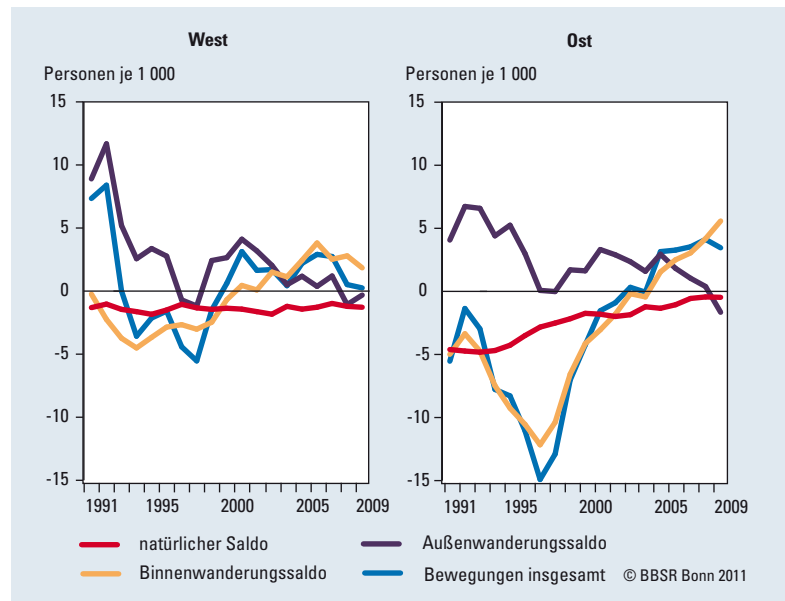
Anders sieht es in den ostdeutschen Ländern aus. Insbesondere verlief dort die Bevölkerungsentwicklung der Kernstädte in Agglomerationen sehr verschieden von der des übrigen Landes (einschließlich der Kernstädte). Während die meisten Städte und ihr Umland teils massive Bevölkerungsverluste verzeichneten, hielten die Kernstädte der Agglomerationsräume (hier spielt allerdings auch der Einfluss des ehemaligen West-Berlin eine wesentliche Rolle) ihre Bevölkerung, verloren zeitweilig Bevölkerung an ihr Umland und stabilisierten ca. ab dem Jahr 2000 ihre Größe. Auch die Kernstädte in den verstädterten Räumen erlebten eine gewisse Konsolidierung, während die Umlandkategorien entweder auf dem Pfad der Schrumpfung blieben oder wieder auf ihn einschwenkten.

Worauf ist diese Bevölkerungsdynamik zurückzuführen? Geburtenüberschüsse und Wanderungsgewinne vergrößern den Bevölkerungsbestand. Sterbeüberschüsse und Wanderungsverluste führen dagegen zu einer Bestandsminderung. Treffen Sterbeüberschüsse auf Wanderungsgewinne oder Geburtenüberschüsse auf Wanderungsverluste, dann hängt die Dynamik vom jeweiligen Betrag der positiven und der negativen Komponente ab. Eine sehr häufig beobachtete Konstellation der vergangenen Jahrzehnte war ein Sterbeüberschuss, der von einem noch größeren Wanderungsgewinn überkompensiert wurde.

Die Städte des Ostens und des Westens haben eine Gemeinsamkeit: Die natürlichen Bewegungen führen im Saldo zu Sterbeüberschüssen. Allerdings war das Ausmaß dieses Beitrags zur Dynamik verschieden stark. In den westdeutschen Städten schwankten die Sterbeüberschüsse in den ca. 20 Jahren seit der Einigung zwischen 1 und 2 Promille. In den ostdeutschen

Abbildung 30

Komponenten der Bevölkerungsdynamik in den Städten



Datenbasis: Laufende Raumbeobachtung des BBSR

Städten führten die starken Geburtenrückgänge unmittelbar nach der Einigung zu massiven Sterbeüberschüssen von über 4 Promille p. a. bis 1994, seither aber zu einer kontinuierlichen Verringerung. Seit 2004 ist die Bedeutung der natürlichen Bewegungen in den westdeutschen Städten größer als im Osten (vgl. Abb. 30).

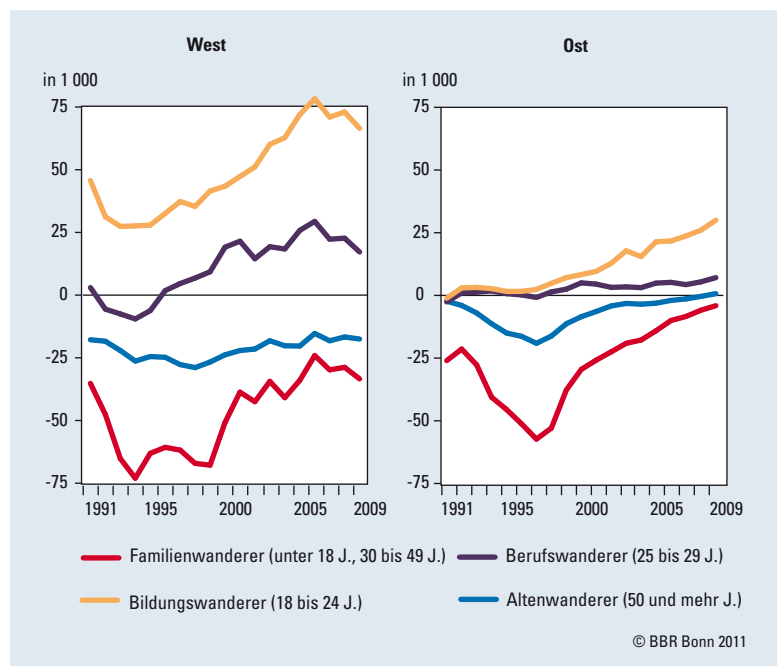
Den größeren Beitrag zur Gesamtdynamik leisten allerdings bei weitem die Wanderungen. Hier zeigen sich beträchtliche Ost-West-Unterschiede. In den alten Ländern korrelieren die Binnen- und mehr noch die Außenwanderungen relativ hoch mit der Gesamtdynamik des Bevölkerungsbestandes im Zeitverlauf. In den neuen Ländern hingegen wurde der zeitliche Verlauf der Bevölkerungsdynamik fast gar nicht von den internationalen Wanderungen, dagegen sehr stark von den Binnenwanderungen geprägt. Dieser Binnenwanderungssaldo wurde vorwiegend von Ost-West-Wanderungen und nur zweitrangig von den Stadt-Rand-Wanderungen getragen.

In den westdeutschen Ländern verzeichnen die Städte als Aggregat seit 2000 Bevölkerungsgewinne, in den ostdeutschen Ländern seit 2005. In beiden Landesteilen tragen die Binnenwanderungen hierzu am stärksten bei. Zunächst verringerten sich die Wanderungsverluste gegenüber anderen Raumkategorien. Danach drehten sie sich um zu Wanderungsgewinnen. In den westdeutschen Städten bewegen sich diese Gewinne auf niedrigem Niveau, im Osten zeigt sich dagegen ein bisher ungebremsster

(20) Agglomerationsräume und Verstädterte Räume sind Begrifflichkeiten bzw. Gebietskategorien im Kontext des Modells der siedlungsstrukturellen Kreistypen.

Abbildung 31

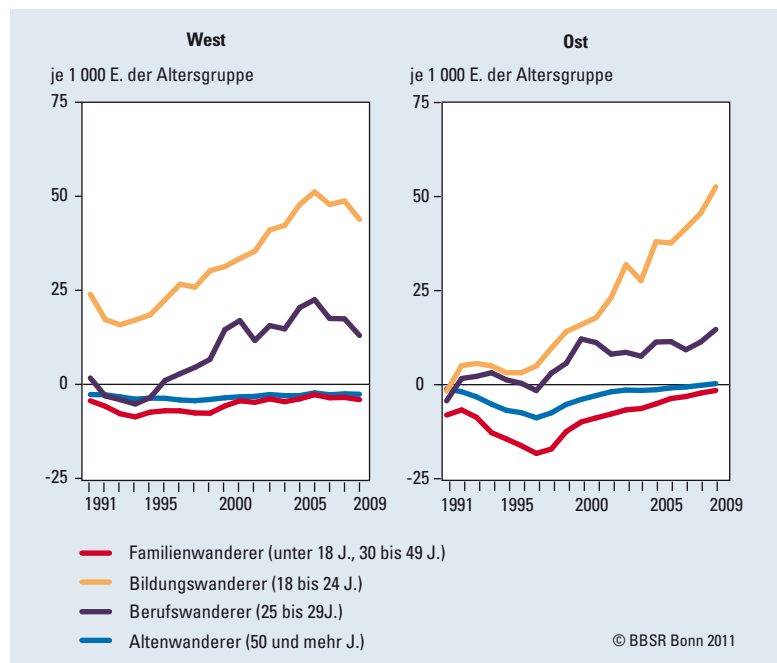
Wanderungssalden nach Motivgruppen in den Städten



Datenbasis: Laufende Raumbeobachtung des BBSR

Abbildung 32

Wanderungssaldoraten nach Motivgruppen in den Städten



Datenbasis: Laufende Raumbeobachtung des BBSR

Anstieg. An dieser Stelle des Befundes setzt die demografische Analyse des Phänomens ein.

Die Aufteilung der Wandernden in Altersgruppen – sie sind aufgrund ihrer biografischen Situation zugleich auch spezifischen Wanderungsmotiven zuzuordnen – zeigt sofort die beiden typischen Wanderungsmuster (vgl. Abb. 31). Bildungswanderer und Berufswanderer

bringen den Städten Wanderungsgewinne, Familienwanderer und Altenwanderer erzeugen hingegen Wanderungsverluste. Alle vier Wanderungsgruppen zeigen insofern ein stabiles Wanderungsmuster, als sie ihre Nettoposition innerhalb der Wanderungsbilanz halten (bis auf eine zeitweilige Ausnahme). Das heißt: Familienwanderer und Altenwanderer verzeichnen in den Städten (Ost wie West) Netto-Wanderungsverluste.

Von Bildungswanderern und von Berufswanderern hingegen ziehen mehr in die Städte, als aus ihnen wegzuziehen. Während sich das Vorzeichen der Netto-Wanderungen nicht ändert, so zeigt der Betrag – das Ausmaß dieses Wanderungsvolumens – eindeutige Tendenzen. Die Wanderungsgewinne der Bildungswanderer haben erheblich zugenommen, die Wanderungsverluste der Familienwanderer nahmen ab. In der Summe dieser vier Gruppen kam es so zu einem Wechsel des Vorzeichens, ohne dass eine einzelne Gruppe ihre Wanderungsrichtung gedreht hätte.

Relativiert man die Netto-Wanderungen an der Größe der Bevölkerungsgruppen, aus denen die Wandernden hervorkommen, dann zeigen diese Saldoraten – nunmehr bereinigt um den Mengeneffekt – das Verhalten und dessen Veränderung im Zeitverlauf (vgl. Abb. 32). Im Westen ist dieses Mobilitätsverhalten in allen vier Wanderungsmotivgruppen relativ stabil. In den ostdeutschen Ländern haben sich solche Verhaltensmuster nach der Einigung erst neu ausgeformt. Zu DDR-Zeiten war die Mobilität wesentlich geringer und hatte zudem ein sehr spezielles, vor allem in den 1980er Jahren auf Berlin fixiertes Wanderungsmuster. Daraus erklärt sich auch die kurzfristig hohe Bevölkerungsdynamik in den späten 1980er Jahren (vgl. Abb. 29). Vergleicht man die nunmehr gültigen altersspezifischen Wanderungsmuster der Städte in Ost und West, dann zeigen die jungen Altersgruppen der Bildungs- und Berufswanderer zwischenzeitlich in den neuen Ländern sogar eine höhere Mobilitätsrate als in den alten Ländern. Aus der Wanderungsverflechtung ist bekannt, woher diese jungen Menschen in die Städte ziehen. Dies erleichtert eine Prognose der künftigen Zuzüge in die Städte.

Die Bevölkerungsprognose mit den künftigen Beständen an Altersgruppen gibt Hinweise auf das künftige Potenzial für Wanderungen (Abb. 33). In einer alternden Bevölkerung nimmt das Wanderungsvolumen tendenziell ab. Denn die Zahl der jungen Menschen mit hoher Mobilität wird geringer, die Zahl der alten Menschen mit niedriger Mobilität wächst.

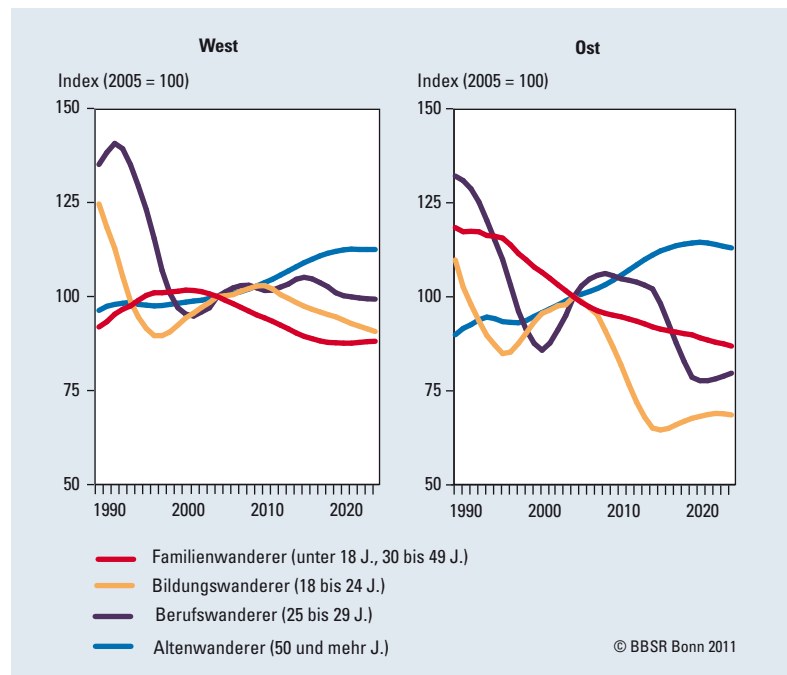
Wegen der besonderen räumlichen Wandlungsmuster bedeutet die Alterung für die Wanderungsbilanz der Städte, dass – bei gleich bleibendem Wanderungsverhalten, allein aufgrund des Alterungsprozesses – die Zuzüge in die Städte weniger werden, die Fortzüge aus der Stadt auch. Je nach Ausmaß dieser beiden Effekte kann dies starke oder schwache Auswirkungen auf die Wanderungsbilanz der Städte haben.

Wir wissen von den ostdeutschen Ländern bereits, dass sich dort zwischen 1989 und 1994 die Zahl der Geburten mehr als halbierte. Wir wissen weiterhin, dass im Lebensverlauf der jungen Menschen vor allem mit Erreichen des Schulabschlusses die Mobilität sprunghaft ansteigt (siehe Abb. 28). Dies bedeutet für die ostdeutschen Städte, dass das Potenzial für Zuzüge in unmittelbarer Zukunft massiv schrumpfen wird. Falls künftige Zuwanderungen nicht in anderen Herkunftsregionen angeworben werden können, wird die Zahl der Zuziehenden stark abnehmen, die Gesamtwanderungsbilanz könnte sich dadurch wieder merklich verschlechtern.

3 Fazit: „Zurück in die Stadt“ als Mengen- oder Verhaltenseffekt?

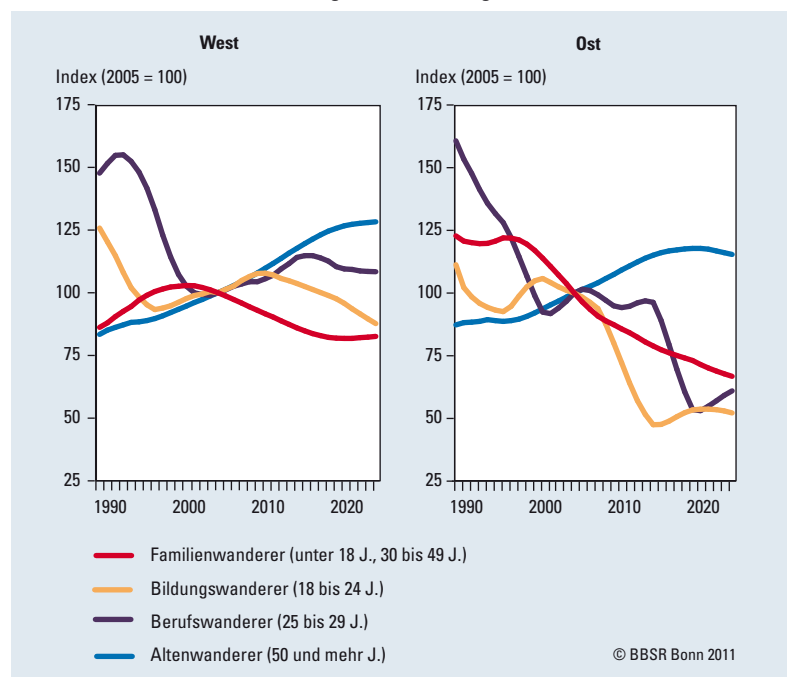
Einige Stadtforscherinnen und -forscher gaben dem Urbanisierungszyklus vier Phasen: Urbanisierung, Suburbanisierung, Desurbanisierung und Reurbanisierung (van den Berg et al. 1982). Wohl weiß man, dass diese Phasen nicht zwingend aufeinander folgen müssen. Nachdem indes die ersten drei Komponenten mehr oder weniger deutlich beobachtet werden konnten, besteht nunmehr eine gewisse Erwartungshaltung, dass der Trend hin zur Reurbanisierung auch einsetzen werde. Seit einigen Jahren verzeichnen die Städte als Aggregat Binnenwanderungsgewinne – einige mehr, andere weniger. Dieser demografische Trend wird nunmehr vielfach gedeutet als der Eintritt in die Reurbanisierungsphase der deutschen Städte. Eine solche qualitative Interpretation eines quantitativen Prozesses kann auf verschiedene Weise überprüft werden. Die Demografie besitzt das Handwerkszeug, um solche Wanderungsbewegungen aufzuspalten in Mengen- und Verhaltenseffekte mit rein demografischen Ursachen oder mit anderen Auslösern wie Wertewandel, ökonomischer Globalisierung etc. Als Erkenntnis einer solchen demografischen Analyse ist festzuhalten, dass zwar eine momentane Präferenz der Städte als Wohnstandorte vorliegt, dass diese sich indes vorwiegend aus der Besonderheit der altersmäßigen Zusammensetzung der Bevölkerung erklären lässt.

Abbildung 33a
Potenziale für Binnenwanderungen in den Städten



Datenbasis: Laufende Raumbbeobachtung des BBSR

Abbildung 33b
Potenziale für Binnenwanderungen in den übrigen Kreisen



Datenbasis: Laufende Raumbbeobachtung des BBSR

Denn werden die Wanderungen in die Städte oder aus den Städten um den Mengeneffekt bereinigt, dann erkennt man Folgendes:

- Die Wanderungsgewinne der Städte (Ost wie West) nahmen bei der Gruppe der Bildungswanderer massiv zu.
- Die Netto-Zuzüge der Berufswanderer stabilisierten sich auf leicht erhöhtem Niveau.

- Die Wanderungsverluste der Städte verringerten sich sowohl bei den Familienwanderern als auch bei den Altenwanderern.

Dennoch wechselte keine der vier Wandermotivgruppen – in Ost wie in West – seit 2000 die Richtung ihrer tradierten Wandermuster. Die Zugzugsgruppen der Städte blieben weiterhin die Zugzugsgruppen – ihre Zahl wurde aber größer. Die Fortzugsgruppen aus den Städten blieben ebenfalls die Fortzugsgruppen – ihre Zahl nahm indes ab. Jede der vier Gruppen blieb somit – qualitativ – ihrem ursprünglichen Verhaltensmuster treu. Die Besonderheit der gegenwärtigen Situation besteht darin, dass die Zahl der „jungen Wanderer“ in die Städte hinein größer ist als die Zahl der „alten Wanderer“ aus den Städten hinaus.

Die vielfach diskutierte neue Attraktivität der Städte lässt sich somit weitgehend auf Mengeneffekte aufgrund von demografischen Wellen zurückführen. Schon in wenigen Jahren,

wenn geringer besetzte jugendliche Jahrgänge – dann: die Kinder der „Pillenknick-Generation“ – zu den Standorten der Bildungsinfrastruktur ziehen werden, könnten wieder die Altersgruppen mit Abwanderungstendenzen den Gesamtsaldo der Städte dominieren. Dann müsste von Demografie-Unkundigen im Umkehrschluss gefolgert werden, dass die Städte wieder an Attraktivität verloren haben. Auch hier würde die demografische Komponentenzerlegung in einen Mengeneffekt und einen Verhaltenseffekt zusätzliche Erkenntnisse bringen – so wie jetzt: Alle Altersgruppen haben ihre Wandermuster beibehalten, keine hat ihre Wanderungsrichtung umgedreht. Der Reurbanisierungsprozess mag kommen. Aber was wir in der jüngeren Vergangenheit beobachten konnten, war diese Trendwende (noch) nicht. Erst wenn die in den letzten Jahren zugezogenen Jahrgänge dauerhaft in den Städten verbleiben sollten, statt wie bisher nur eine Lebensphase dort zu verbringen, kann auch von einer demografischen Reurbanisierung gesprochen werden.

9 ÖPNV und wohnungsnahe Versorgung – Attraktivitätsfaktoren großer Städte

Stephan Günthner

Seit einigen Jahren wird eine mögliche „Renaissance der Städte“ diskutiert. Teilweise werden zurückgehende Stadt-Umland-Wanderungen und steigende Umland-Stadt-Wanderungen festgestellt. Die konkreten Ursachen des Trends sind umstritten (BBR 2008). Doch einige Personen wohnen bewusst an urbanen, innerstädtischen Standorten: Sie finden das Leben in der Stadt attraktiv. Ein kürzlich abgeschlossenes Forschungsprojekt aus dem Forschungsprogramm Stadtverkehr (BMVBS 2012) untersucht den Beitrag des öffentlichen Nahverkehrs zu dieser Attraktivität. Dazu wurde eine Befragung in drei Fallbeispielstädten durchgeführt.

Stadtbevölkerung kann theoretisch in drei Gruppen unterteilt werden:

- Wohnbleiber, die schon immer dort wohnen
- Umzügler, die innerhalb der Stadt umgezogen sind
- Zuwanderer, die von außerhalb zugezogen sind.

Eigentlich müssten Vertreterinnen und Vertreter aller drei Gruppen befragt werden. Doch nur jene, die um- oder zugezogen sind, haben tatsächlich eine Wohnstandortsentscheidung getroffen und können darüber Auskunft geben. Deshalb beschränkte sich die im Rahmen des Projekts durchgeführte Befragung auf Umzügler und Zuwanderer.

1 Die Befragung

Die Befragten

Befragt wurden Haushalte, die in den letzten drei Jahren in einer der drei Fallbeispielstädte Aalen, Hamburg und Leipzig um- oder dort zugezogen sind. Tabelle 9 zeigt die Verteilung der Bruttostichprobe von 8 000 Haushalten auf die drei Städte und auf deren inneren bzw. äußeren Gebiete. Rund 2 500 Fragebögen wurden ausgefüllt und bilden die Nettostichprobe, über die Aussagen gemacht werden können.

Junge Erwachsene und Haushalte in der Familiengründungsphase ziehen häufiger um als ältere Menschen und Haushalte, deren Mitglieder

sich bereits in ihrem Leben eingerichtet haben. Deshalb sind in Wanderungsbefragungen grundsätzlich Haushalte mit jüngeren Mitgliedern anteilmäßig häufiger und Haushalte mit älteren Mitgliedern seltener vertreten (siehe auch den Beitrag von Bucher/Schlömer in diesem Band). Das gilt auch für frühere Befragungen von Stadt-Umland-Wanderern. Unter letzteren sind Familien, d.h. Eltern mit minderjährigen Kindern häufiger vertreten (vgl. Abb. 34).

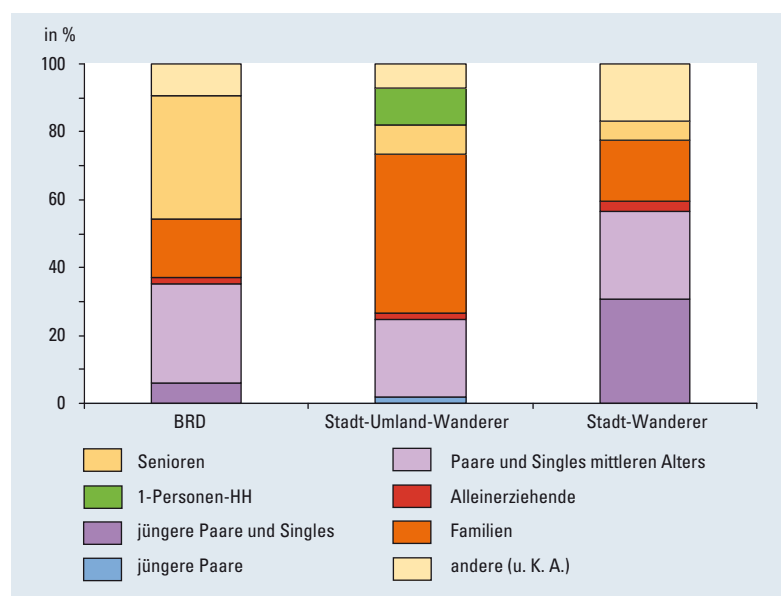
Tabelle 9
Stichprobe, Schichtung und Rücklauf

	Bruttostichprobe			Nettostichprobe		
	gesamt	Innere Stadt	Äußere Stadt	Gesamt	Innere Stadt	Äußere Stadt
Aalen	1 442	782 [54,2 %]	660 [45,8 %]	354	198	156
Leipzig	3 492	2 782 [79,7 %]	710 [20,3 %]	1 221	978	245
Hamburg	3 495	2 845 [81,4 %]	650 [18,6 %]	938	777	161

Quelle: BMVBS 2012

Abbildung 34

Verteilung der Haushaltstypen in bisherigen Untersuchungen: für Deutschland 2008 (MID bundesweit repräsentativ), für Stadt-Umland-Wanderungen 2007, für Stadt-Wanderungen 2011



Daten: BMVBS 2010, BMVBS/BBR 2007a, BMVBS 2012; Darstellung: Günthner 2011.

Aufgrund unterschiedlicher Kategorisierung der Haushaltstypen sind die Daten nicht direkt vergleichbar. Bei den Stadt-Umland-Wanderern sind Ein-Personen-Haushalte ausgewiesen. Diese können sowohl Seniorinnen und Senioren, als auch Alleinwohnende in mittlerem oder jüngerem Alter sein.

Die Untersuchungsräume

Die drei Fallbeispielstädte Hamburg, Leipzig und Aalen wurden gewählt, um die Vielfalt der deutschen Städtelandschaft abzubilden:

- Hamburg wächst seit längerem stabil, hat gute wirtschaftliche Voraussetzungen und gilt als attraktiv. Das Preisniveau des Wohnungsmarktes ist hoch. Die Stadt verfügt über ein umfangreiches ÖPNV-Angebot mit S-Bahnen, Hochbahnen, Bussen und einem Fahrradverleihsystem.
- Leipzig vertritt einen ganz anderen Großstadttypus. Die Stadt hatte nach der Vereinigung mit deutlichen Einwohnerverlusten zu kämpfen. Sie hat im den vergangenen Jahrzehnt jedoch einen deutlichen Aufschwung erlebt. Auf dem Leipziger Wohnungsmarkt sind große, auch gründerzeitliche Wohnungen auch für Familien zu erschwinglichen Preisen erhältlich. Das ÖPNV-Angebot der Stadt basiert vor allem auf dem umfangreichen und feinmaschigen Straßenbahnnetz.

Bei Diskussionen um die Renaissance der Städte denken viele meist implizit an Großstädte. Doch auch Mittelstädte besitzen spezifisch

urbane Qualitäten. Ihre Zentren sind nutzungs-gemischt, verdichtet und doch überschaubar. Ganz bewusst wurde deshalb auch eine Mittelstadt untersucht:

- Aalen im Ostalbkreis hat rund 65 000 Einwohner. Die Stadt ist als suburbaner Wohnort für Oberzentren wie Ulm und Stuttgart nicht geeignet, denn sie liegt zu weit entfernt. Stattdessen bildet sie – wie viele süddeutsche Klein- und Mittelstädte – eine eigene Zentralität aus.

Inhalte der Befragung

In der postalischen Befragung wurde gefragt nach

- konkreten Gründen für die Wahl des jetzigen Wohnstandortes (vgl. Tab. 10). Dabei wurden bekannte klassische Motive (wie Kosten) erfragt und ergänzt durch Eigenschaften des Wohnumfeldes und seiner Ausstattung (Tabelle 10 stellt die einzelnen Motive dar. Die Befragten sollten deren Bedeutung auf einer fünfstufigen Skala von „nicht wichtig“ bis „sehr wichtig“ angeben)
- den Räumen, in denen gesucht wurde, wohin der Umzug dann tatsächlich führte und wie zufrieden die Personen nun damit sind
- Veränderungen, die der Umzug mit sich brachte. Dazu gehörten Fragen nach den Wohnbedingungen, der Eigentumsform, der Größe und den Verkehrsmitteln des Haushalts
- Zufriedenheit mit der ÖPNV-Anbindung. Ergänzend wurde nach der Dauer der Wege gefragt, die notwendig sind, um ÖPNV-Haltestellen, Einkaufsmöglichkeiten, das Stadtzentrum oder den Arbeitsplatz zu erreichen
- Einstellungen der Personen zu verschiedenen Verkehrsmitteln
- soziodemographischen Eigenschaften der Befragten bzw. der Haushalte und den verkehrlichen Ressourcen der einzelnen Haushaltsmitglieder.

Tabelle 10

Abgefragte Gründe für die Standortwahl

Themenbereich	Zugehörige Merkmale
Kosten	Kosten für Wohnraum
	Kosten für Verkehr und Mobilität
Bereich Umfeld	Ruhige Lage
	Parks und Grünanlagen
	Garten, grüne Umgebung
	Kindergerechte Wohngegend
	Altersgerechte Wohngegend
	Soziales Umfeld
Erreichbarkeit (Nähe zu Aktivitätenelegenheiten)	Image der Wohngegend
	Zentrale Lage
	Erreichbarkeit Arbeitsplatz
	Erreichbarkeit von Geschäften zu Fuß oder per Rad
	Erreichbarkeit der Innenstadt zu Fuß oder per Rad
	Qualität der Versorgung (Geschäfte, Ärzte)
	Freizeit- und Kulturangebot
	Nähe zur Schule, KiGa/KiTa (+Angebot und Qualität der Schule, KiGa/KiTa)
Erreichbarkeit (Verfügbarkeit von Verkehrsmitteln)	Nähe zu Familie/Freunden/Bekannten
	Erreichbarkeit Bus und Bahn
	Gutes Angebot Bus und Bahn
	Nähe zum Fernbahnhof/ Hauptbahnhof
	Gutes Parkplatzangebot
	Fuß- und fahrradfreundliches Umfeld
	Car-Sharing-Möglichkeit

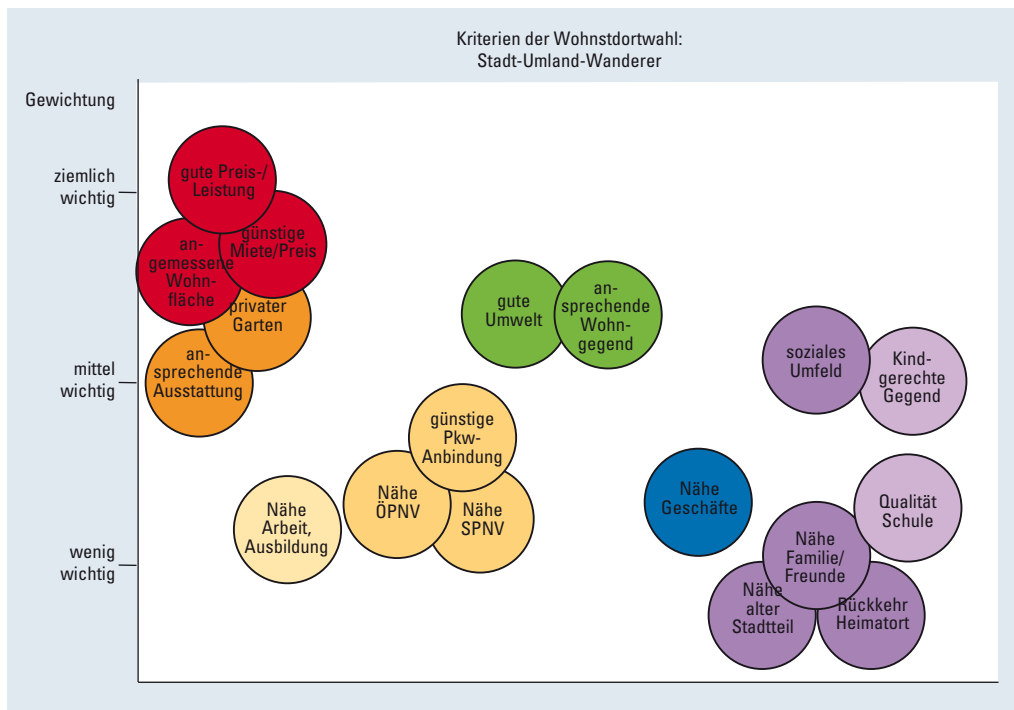
Quelle: BMVBS 2012

2 Standortwahl der Stadtbewohnerinnen und -bewohner

Die Standortwahl der Haushalte gibt Hinweise darauf, welche Qualitäten die Menschen suchen. Wegen der Suburbanisierung standen lange Zeit Stadt-Umland-Wanderungen im Fokus der Forschung. Deshalb wird im Folgenden die Gewichtung der Standortwahlkriterien durch die Stadt-Wanderer im Vergleich zu denjenigen der Stadt-Umland-Wanderer dargestellt.

Abbildung 35

Bedeutsamkeit der Wohnstandortkriterien für Stadt-Umland-Wanderer



Daten: BMVBS/BBR 2007a; Darstellung: Günthner 2011

Stadt-Umland-Wanderer optimieren nach materiellen Kosten ...

... und ordnen diesen alles andere unter

Wichtigstes Standortwahlkriterium sind die Kosten bzw. der Preis und das Preis-Leistungs-verhältnis. Die hohe Bedeutung der finanziellen Vorteile für die Standortwahl wurde in zahlreichen Studien belegt. Im Einzelnen bewerten Stadt-Umland-Wanderer (BMVBS/BBR 2007a: 64 f.)

als (sehr) wichtige Standortwahlkriterien:

- Preis/Leistung,
- privater Garten,
- Umweltbedingungen.

als etwa durchschnittlich wichtig:

- soziales Umfeld,
- günstige Pkw-Verkehrsanbindung,
- kinderfreundliche Umgebung.

als unterdurchschnittlich wichtig:

- Qualität von Schulen und Kindergärten,
- Nähe von ÖPNV und SPNV,
- Nähe von Geschäften des täglichen Bedarfs,
- Nähe des Arbeitsplatzes.

als eher wenig wichtig:

- Nähe zu Verwandten/Freunden,
- Nähe zu altem Stadtteil,
- Rückkehr an Heimatort.

In der Regel werden Wohnkosten, Pkw-Anbindung und Ruhe zu Lasten der Infrastrukturausstattung optimiert (Bauer/Holz-Rau/Scheiner 2005: 274).

Möglich macht's der Pkw

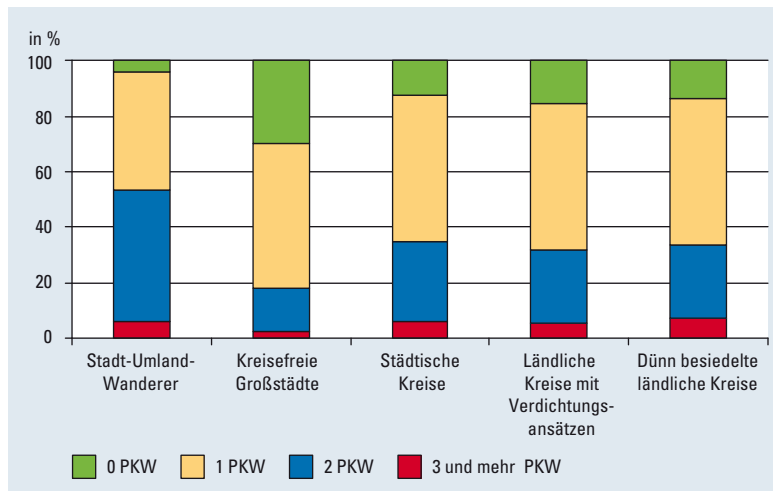
Bedingung dafür ist der Besitz eines (oder eher mehrerer) Pkw. Stadt-Umland-Wanderer besitzen mehr Autos als andere. Das gilt im Vergleich mit den früheren Nachbarn in der Kernstadt und im Vergleich mit den neuen Nachbarn, die schon länger im Umland wohnen.

So besitzen nach einer Befragung in der Region Dresden in der Kernstadt 24% der Haushalte keinen Pkw. Unter den Wegwanderern aus Dresden in eine kleine Umlandgemeinde besaßen schon vor dem Umzug nur 2% keinen Pkw (Bauer/Holz-Rau/Scheiner 2007: 276).

Auch die Stadt-Umland-Wanderer der Städte Köln, Münster, Magdeburg und Leipzig sind überdurchschnittlich gut mit Pkws ausgestattet. Nur 4% der Haushalte besitzen keinen Pkw und je fast 50% besitzen einen oder zwei Pkw. Zum Vergleich: Bundesweit besitzen 11% der Haushalte keinen Pkw, 50% einen und gut 30% zwei Pkw (vgl. Abb. 36).

Abbildung 36

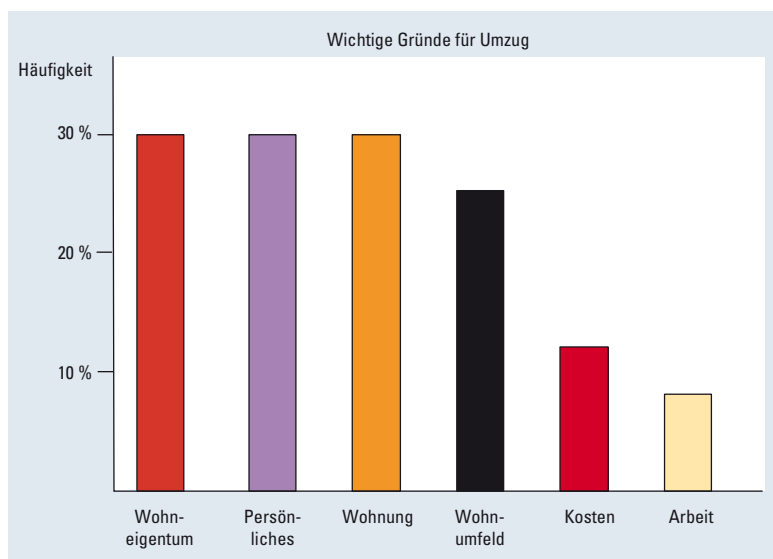
Pkw-Ausstattung Stadt-Umland-wandernder Haushalte im Vergleich zur sonstigen Bevölkerung nach zusammengefassten Kreistypen der Stadtbeobachtung



Daten: BMVBS/BBR 2007a: 78, BMVBS 2010; Darstellung: Günthner 2011

Abbildung 37

Gründe für Wohnstandortwechsel bei Stadt-Umland-Wanderern



Daten: BMVBS/BBR 2007a: 60 ff; Darstellung: Günthner 2011

Großteil der Abwanderungen ist beeinflussbar

Viele Stadt-Umland-Wanderer wollten ursprünglich gar nicht nach außen ziehen. Sie haben auch innerhalb der Stadt nach einer Wohnung gesucht. Erst im Verlauf der Suche haben sie sich aufgrund der niedrigeren Wohnkosten für einen Standort im Umland entschieden. Das gilt verstärkt in Regionen mit einer großen Preisdifferenz zwischen Kernstadt und Umland (Adam/Driessen/Münter 2008: 404 f.). Aus dem Suchraum und den Gründen für den Umzug (vgl. Abb. 37) können Einflussmöglichkeiten auf die Umzugsentscheidung abgeleitet werden.

Klaus Beckmann und seine Forschungskollegen gehen davon aus, dass in den von ihnen untersuchten vier Regionen (Köln, Münster, Magdeburg und Leipzig) die Hälfte der Stadt-Umland-Wanderer im Sinne eines Verbleibs am urbanen Wohnstandort beeinflussbar ist. In den wachsenden westdeutschen Regionen sei der Anteil mit 85% deutlich höher als in den schrumpfenden ostdeutschen Regionen (43%) (Adam/Driessen/Münter 2008: 405 f.).

Bemerkenswert ist, dass unter den beeinflussbaren Stadt-Umland-Wanderern vergleichsweise mehr Familien, spätere Haus- (statt Wohnungs-)Bewohner und Eigentümer zu finden sind. Dagegen sind die „als *neue* Stadt-Umland-Wanderer bezeichneten Ein- und Zweipersonen- sowie Mieterhaushalte ... in der Tendenz durch kommunale Strategien weniger gut zu beeinflussen“ (Adam/Driessen/Münter 2008: 406).

Stadt-Wanderer suchen Vielfalt und Nähe

In den früheren Untersuchungen zur Wohnstandortwahl wurden Aspekte der Erreichbarkeit, der Lage und der räumlichen Ausstattung eines Gebietes nur angeschnitten. Deutlich wurde jedoch, dass die Stadt-Umland-Wanderer bei ihrer Standortwahl dank der Verfügbarkeit eines Pkw eher unabhängig von der Nähe zum Arbeitsplatz und zu Einkaufsgelegenheiten entscheiden.

Andere Untersuchungen zeigten, dass Stadtwanderer und Stadtbewohner die gute Erreichbarkeit der täglichen Versorgung und den guten ÖPNV als „urbane Qualitäten“ schätzen (Haase/Kabisch/Steinführer 2005: 91; Fuchte 2006: 109). Eine gute Ausstattung mit Versorgungseinrichtungen in Wohnungsnähe erhöht die Zufriedenheit mit einem Wohnstandort ganz maßgeblich und hat sogar höheren Einfluss als die sozialstrukturelle Zusammensetzung der Nachbarschaft (Scheiner 2011: 26 f.). Spielen solche Faktoren auch schon bei der Standortwahl von Zuwanderern und Umzüglern in Städten eine Rolle?

Kosten wichtig, aber relativiert

Auch die Stadt-Wanderer gewichten die Kosten relativ hoch. In Leipzig und Aalen sind die Kosten für den Wohnraum das wichtigste, in Hamburg das dritt wichtigste Kriterium. Im Gegensatz zu den Stadt-Umland-Wanderern ordnen sie die anderen Standortfaktoren diesen jedoch nicht völlig unter. Sie bewerten die Nähe und die Qualität des ÖPNV, die Nähe und die Qualität der Versorgung hoch. Auch öffentliche Grünanlagen, eine ruhige und doch zentrale Lage und fußgänger- und fahrradfreundliches Umfeld werden deutlich überdurchschnittlich wichtig eingestuft. Parkplätze, Fernbahnhof, Freizeit und Kultur oder die Nähe zu Freunden und Verwandten werden nur leicht überdurchschnittlich bewertet. Die geringste Bedeutsamkeit erhalten (über alle Haushaltstypen hinweg) lebensphasenspezifische Einrichtungen und das Car-Sharing.

In den beiden Großstädten werden die Erreichbarkeit des Arbeits-/Ausbildungsplatzes, die Erreichbarkeit von Geschäften (zu Fuß / mit dem Rad) und die Nähe und Qualität des ÖPNV besonders hoch bewertet. Aspekte des Wohnumfeldes (wie Parks bzw. Grünanlagen, ruhige Lage, soziales Umfeld) erhalten ebenfalls überdurchschnittliche Bedeutsamkeit.

In Aalen steht die „ruhige Lage“ dagegen vor der Erreichbarkeit von Einrichtungen und Angeboten auf Platz zwei. Das Kriterium „Garten, grüne Umgebung“ wird wichtiger beurteilt als in den Großstädten. Die Erreichbarkeit des Arbeits- bzw. Ausbildungsplatzes, der Innenstadt (zu Fuß / mit dem Rad) und von Geschäften (zu Fuß / mit dem Rad) werden auch in Aalen besonders hoch bewertet. Dagegen werden Nähe und Qualität des ÖPNV als weniger wichtig eingeschätzt. Die Reihung der Standortwahlkriterien in Aalen zeigt demnach eine Mischung der großstädtischen Stadtwanderer und der Stadt-Umland-Wanderer.

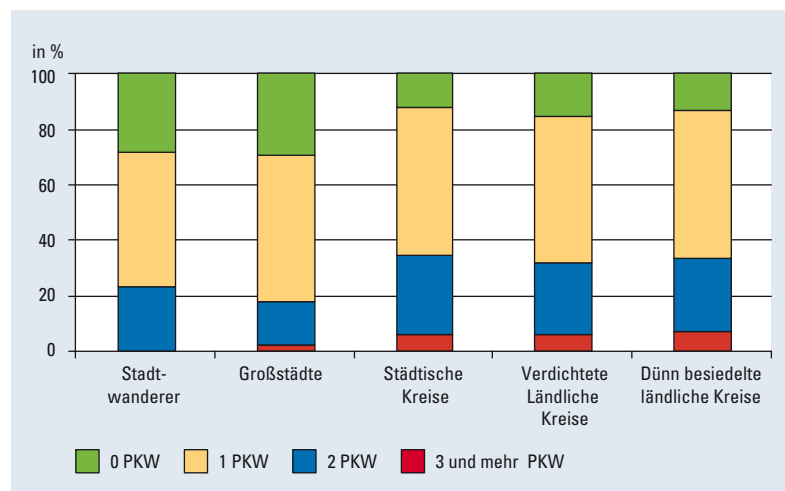
Pkw-Ausstattung und Verkehrsverhalten

Diese Orientierung auf den Nahraum passt zur Verkehrsmittelausstattung der stadtwandernden Haushalte. Sie besitzen weniger Pkws als sonstige deutsche Haushalte (Abb. 38). Zudem sinkt die Pkw-Ausstattung nach dem Umzug weiter.

Das Verkehrsverhalten und die Einstellungen zu Verkehrsmitteln unterscheiden sich bei den großstädtischen Stadtwanderern von denen der Stadt-Umland-Wanderer. Für Stadt-Umland-Wanderer ist das Leben ohne Pkw weder denkbar noch möglich. Die Stadtwanderer – und besonders jene, die bewusst in die inneren Bereiche der Großstädte gezogen sind – nutzen ein breites Spektrum an Verkehrsmitteln. Auch wenn sie einen Pkw besitzen, nutzen sie diesen seltener. Im Vergleich zu anderen Innenstadtbewohnerinnen und -bewohnern gehen sie häufiger zu Fuß oder fahren Fahrrad. Zudem sind sie dem ÖPNV und dem Fahrrad freundlich gesonnen.

Abbildung 38

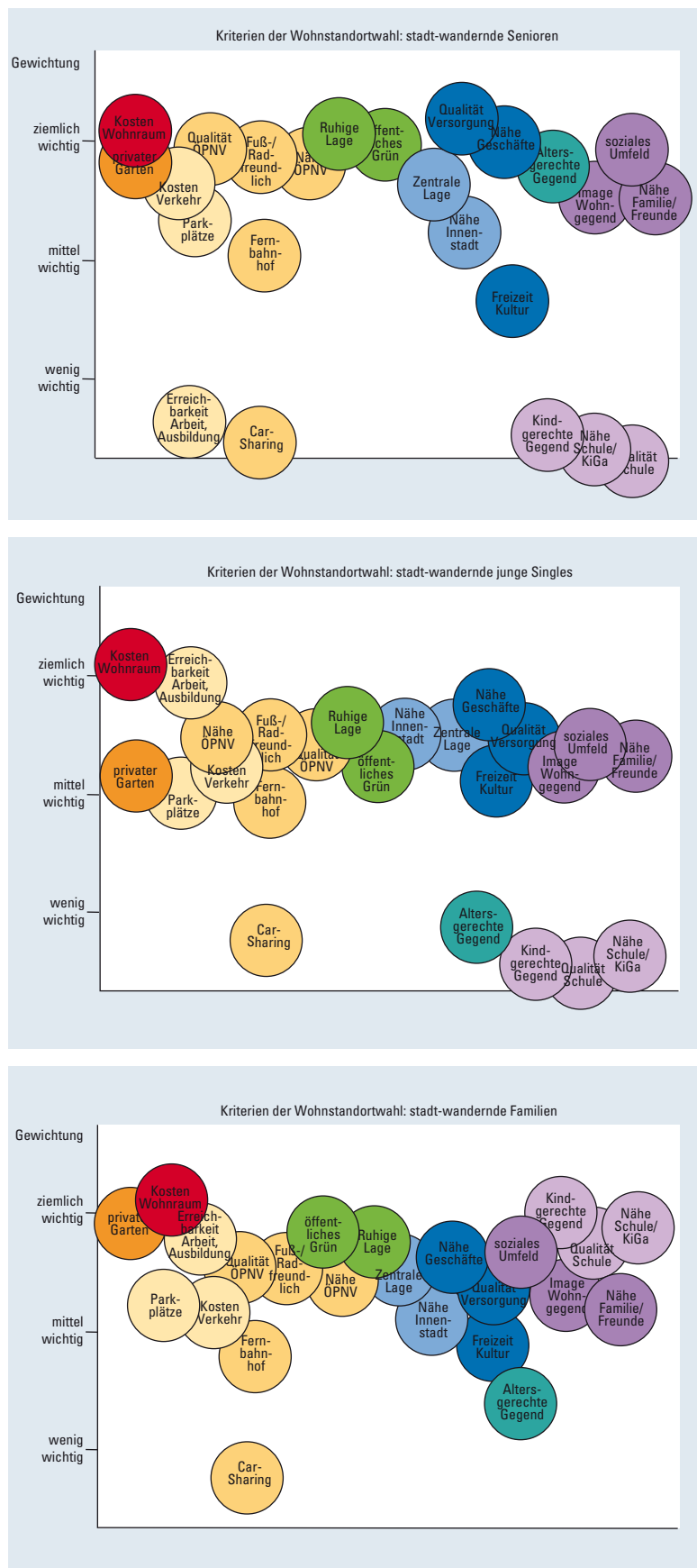
Pkw-Ausstattung von in die Stadt zuwandernden Haushalten



Daten: BMVBS 2012, BMVBS 2010; Darstellung: Günthner 2011

Abbildung 39a bis c

Gewichtung der Standortkriterien durch drei in die Stadt zuwandernde Haushaltstypen



Daten: BMVBS 2012, BMVBS 2010; Darstellung: Günthner 2011

In Aalen dagegen besitzen die bewusst in die Innenstadt gezogenen Bewohnerinnen und Bewohner öfter einen Pkw. Ihr MIV-Anteil am Modal-Split unterscheidet sich kaum von den übrigen Innenstadtbewohnern und der Pkw ist deutlich stärker Teil des alltäglichen Verkehrs-handelns als in den Großstädten.

Standortwahlkriterien nach Haushaltstypen

Die innenstädtischen Bewohnergruppen sind geprägt durch junge Erwachsene mit einem hohen Bildungsniveau. Unter den bewussten Innenstadtbewohnerinnen und -bewohnern finden sich zudem besonders oft Personen im Studium oder in der Ausbildung. Der ökonomische Status der Zuwanderer und Umzügler in die innere Stadt ist abhängig vom Wohnungsmarkt (und dem Mietpreisniveau).

Entsprechend ihrer jeweiligen Lebenssituation optimieren junge Alleinwohnende ihren Wohnstandort vor allem nach den Kosten und der Erreichbarkeit des Arbeits- bzw. Ausbildungsplatzes. Wichtig sind weiterhin Freizeit- und Kulturangebote. Ein guter ÖPNV sowie eine gute räumliche Erreichbarkeit von Versorgungseinrichtungen sind wichtiger als eine grüne Umgebung. Car-Sharing und alten- oder kindergerechte Umgebung sind wenig wichtig (Abb. 39b).

Familien bewerten neben den Wohnkosten einen eigenen Garten und kinderspezifische Einrichtungen besonders hoch. Die Erreichbarkeit des Arbeitsplatzes, eine grüne und ruhige Umgebung und das soziale Umfeld folgen knapp darauf. Weniger wichtig sind die Nähe zur Innenstadt, Freizeit- und Kulturangebote und die Nähe zu einem Fernbahnhof (Abb. 39c).

Seniorinnen und Senioren gewichten neben den Wohnkosten eine ruhige Lage, öffentliches Grün und – deutlicher als die anderen Gruppen – die Qualität und Nähe der Versorgung sehr hoch. Freizeit und Kulturangebote werden nur als unterdurchschnittlich wichtig bewertet. Der Nähe zu Arbeitsplatz und zu Einrichtungen für Kinder geben Befragte in der Nacherwerbsphase aus offensichtlichen Gründen kaum Gewicht (Abb. 39a).

Stadt-Wanderer und Stadt-Umland-Wanderer

Stadt-Wanderer und Stadt-Umland-Wanderer haben also gemeinsam, dass sie auf die Kosten achten müssen. Der Arbeitsplatz – oder andere je lebensphasen-spezifische Einrichtungen – sollen erreichbar sein und die Umweltbedingungen sollen in Ordnung sein. Allerdings unterscheidet beide, was von ihren Wohnstandorten aus gut erreichbar ist:

Die Stadt-Umland-Wanderer suchen günstigen Wohnraum und nehmen dafür in Kauf, den Pkw für alle ihre Wege zu benötigen. In der Folge des Umzuges schaffen sie sogar häufig noch zusätzliche Fahrzeuge an.

Dagegen wollen Stadt-Wanderer bewusst nicht vom Pkw abhängig sein. Bei ihrer Standortwahl achten sie auch auf die Kosten, ordnen diesen aber nicht alles andere unter, denn sie wollen die Vielfalt städtischer Möglichkeiten nutzen, sowohl verkehrlich als auch in Bezug auf Gelegenheiten.

3 ÖPNV und Nähe – Fundamente für die Attraktivität der Städte

Eine gute Erschließung mit öffentlichen Verkehrsmitteln, die Möglichkeit, wichtige Ziele zu Fuß und mit dem Fahrrad erreichen zu können, und vielfältige Nutzungsangebote im Umfeld sind zentrale Qualitäten städtischer Strukturen. Die Gewichtung der Standortwahlkriterien zeigt, dass dies den Stadt-Wanderern bewusst ist. Sie suchen diese Qualitäten gezielt. In den Großstädten wird der ÖPNV, in der Mittelstadt die Nähe zu Einrichtungen und Angeboten etwas höher gewichtet.

Das Leitbild der Europäischen Stadt umfasst genau diese Qualitäten: Nutzungsmischung, Orts- und Stadtteilzentren und attraktive öffentliche Räume sind die Basis städtischer Lebensqualität. Im Verbund mit einer relativ hohen, aber verträglichen Dichte ermöglichen sie kurze Wege und ein gutes ÖPNV-Angebot. Die Befragungsergebnisse belegen: Forderungen, solche Eigenschaften zu entwickeln, sind keine unbegründeten Dogmen urbaner Romantiker, sondern dienen den Städten und ihren Einwohnern. Menschen, die in die Städte zuwandern, haben dies erkannt.

Franz Pesch

10 Lebensraum Stadt: Chancen und Risiken der Reurbanisierung

1 Die Stadt – Renaissance mit Hindernissen

Das 20. Jahrhundert darf wohl mit Fug und Recht als Zeitalter der Suburbanisierung in die Städtebaugeschichte eingehen. Angeleitet durch die Charta von Athen wuchsen die Städte in Form homogener, räumlich voneinander abgerückter Stadtgebiete in die Landschaft hinaus – und die kompakte und funktionsgemischte Kernstadt verwandelte sich schließlich in die ausufernde Regionalstadt, deren formloses Gemenge von urbanen und landschaftlichen Elementen Thomas Sieverts zu treffend als *Zwischenstadt* bezeichnet hat.

Im Zuge dieser Entwicklung, vielerorts noch durch den verkehrsgerechten Umbau der Innenstädte angetrieben, gab die Kernstadt kontinuierlich Einwohner, Arbeitsplätze und Versorgungseinrichtungen an die Peripherie ab. Vor allem jüngere, einkommensstärkere Haushalte und prosperierende Unternehmen kehrten der Kernstadt den Rücken. Dadurch wurde eine wirtschafts- und sozialräumliche Segregation unterstützt, die sich besonders signifikant im Bereich des Einzelhandels und der Wohnungswirtschaft ausdrückt. Der Anteil der Innenstädte an der städtischen Gesamtverkaufsfläche ist in den vergangenen Jahrzehnten drastisch zurückgegangen, und viele Großstädte könnten ihre City problemlos zur einwohnerfreien Zone erklären. Walter Siebel

(2004: 40) hat dieses Phänomen als eine „Art negativer Arbeitsteilung zwischen Kernstadt und Umland“ gedeutet.

Diese immobilienwirtschaftlich begründeten, aber kommunalpolitisch durchaus in Kauf genommenen Folgen der städtebaulichen Moderne wurden bereits in den 1960er Jahren heftig kritisiert. In der Bundesrepublik Deutschland leitete wohl Alexander Mitscherlichs engagierte Streitschrift „Die Unwirtlichkeit unserer Städte“ im Jahr 1965 mit ihrer massiven Kritik an den öden Vorstädten und den monotonen Großsiedlungen ein Umdenken ein.

Nach dem Fanal der gesprengten Großsiedlung Pruitt-Igoe in St. Louis (1972) dauerte es noch einige Zeit, bis das Scheitern der städtebaulichen Moderne öffentlich eingestanden wurde. Sichtbar wurde das Umdenken zuerst in einem veränderten Verhältnis zu den innerstädtischen Altbaugebieten. War ihre „Funktionsschwäche“ zuvor noch Anlass für die Flächensanierung gewesen, erkannte man nun den Wert einer „erhaltenden Stadterneuerung“. Das europäische Denkmalschutzjahr 1975 leitete die Rehabilitierung der historischen Viertel auf breiter Front ein. Darauf konnte die Internationale Bauausstellung Berlin 1987 aufbauen, als sie – gestützt auf programmatische Schriften von Architekten wie Aldo Rossi (1973) und die Arbeit von Stadtforschern wie Rainer Autzen und Heidede Becker

Karte 17

Veränderung der Siedlungsstruktur im Raum Lindau zwischen 1905 und 1995



Quelle: Städtebau-Institut, Universität Stuttgart

(1986), Harald Bodenschatz und Harald Heise (1983), Wulf Tassin (1977) – in Kreuzberg und in der Südlichen Friedrichstadt unter der Devise „Die kaputte Stadt retten!“ die Rekonstruktion der europäischen Stadt in systematische Erneuerungsstrategien übersetzte.

In dieser programmatischen Wende werden Eigenschaften wie Nutzungsmischung, Kompaktheit, stadträumliche Qualität in einer Leitbildrenaissance geadelt und erhalten – wie Johann Jessen (2004: 93) kritisch anmerkt – gleichsam „hegemonialen Status“.

Warum sich seither das alte und zugleich neue Leitbild „Europäische Stadt“ so großer Popularität erfreut, erklärt sich möglicherweise auch daraus, „dass es ökologische, soziale, politische, ökonomische und kulturelle Anforderungen an zukünftige Stadtentwicklung in ein einziges vertrautes Bild fasst und so von vielen unterschiedlichen Fachdisziplinen und Politikfeldern getragen werden kann“ (ebd.: 94). Diesen von Jessen unterstellten konsensualen Charakter belegt vor allem die „Leipzig Charta zur nachhaltigen Europäischen Stadt“ aus dem Jahr 2007, in der sich die Mitgliedstaaten der Europäischen Union auf urbane Werte verpflichten. Diese Haltung spiegelt sich jedoch auch in Leitlinien zur Stadtentwicklung und städtebaulichen Rahmenplänen, in denen immer mehr Kommunen die urbanen Eigenschaften der europäischen Stadt zur Richtschnur ihres Handelns erklären.

Doch trifft der deutlich erklärte kommunalpolitische Wille zur Pflege europäischer Stadtkultur heute auf einen Aggregatzustand der europäischen Stadt, der mit den zum Teil romantisch verkärten Vorstellungen davon, wie eine Stadt auszusehen hat und wie ihre Elemente zusammenspielen, nicht mehr übereinstimmt. Denn im Zeitalter der Suburbanisierung hat sich die kompakte Stadt mit dem Gegensatz von Zentrum und Peripherie in ein funktional und räumlich komplexes System von Netzen und Knoten verwandelt (Siebel 2004: 40). Eine seit Jahrzehnten andauernde städtebauliche Entwicklung gleichsam per Deklamation umkehren zu wollen, käme wohl dem vergeblichen Bemühen gleich, ein Rührrei nach Rezept wieder auf seine Bestandteile zurückzuführen.

2 Zur Lage: Die Stadt zwischen Entleerung und Überzentralisierung

Wer heute mit einer Netzkarte in der Bundesrepublik unterwegs ist, kann innerhalb kürzester Zeit unterschiedlichste Szenarien der Stadt-

entwicklung kennenlernen. Die stark divergierende Situation in den Teilräumen der Bundesrepublik bildet sich in den Karten zur Laufenden Raumbeobachtung des BBSR gleichsam als Flickenteppich ab. Verursacht durch die demografische Entwicklung und den wirtschaftlichen Strukturwandel hat sich die Schere zwischen wenigen prosperierenden und einer Mehrheit stagnierender bis schrumpfender Regionen im letzten Jahrzehnt weiter geöffnet.

Wachstum und Zentralisierung

In einigen Großstadtregionen, aber auch in einer Reihe von Mittelstädten haben die Innenstädte – nicht zuletzt begünstigt durch Sanierungsprojekte und Städtebauförderung – eine starke Magnetwirkung erreicht und glänzen mit zukunftssicheren Arbeitsplätzen, hochrangigem Kultur- und Freizeitangebot und attraktiven Wohnangeboten. Auch die Produktivkräfte des 21. Jahrhunderts – Wissen und Kreativität – konzentrieren sich auf diese Städte.

Für die Mehrheit der Bewohner hat dieser Wettbewerbsvorteil jedoch seinen Preis: überproportional steigende Lebenshaltungskosten und Wohnungsknappheit, z. B. in Hamburg, München, Köln, selbst in Berlin, das lange Zeit nicht zuletzt auch wegen seines niedrigen Mietniveaus als Anziehungspunkt für Kreative galt, aber auch in kleineren Zentren wie Ingolstadt und Potsdam.

Entleerung und Erosion

Das Gegenbild zum Glanz dieser erstarkten Zentren zeigt sich in strukturschwachen Gebieten mit schrumpfender Bevölkerung. Hier verdichten sich branchenbedingte und strukturelle Probleme zu einem düsteren Szenario: Der inhabergeführte Handel gibt auf, für Filialisten sind die Standorte nicht mehr attraktiv, Geschäftsleerstände verdichten sich und werden zur chronischen Erscheinung. Eine Kompensation für diese Verluste ist nicht in Sicht. Denn auch andere Frequenzbringer – Banken und Postdienste, Niederlassungen und Außenstellen von Versicherungen und Behörden sowie kulturelle und soziale Einrichtungen, auch die Kirchen – konzentrieren ihre Standorte.

In den Nebenzentren wirken sich die Erosionsprozesse besonders negativ aus. Neben den unvermeidlichen Discountern und Drogeriemärkten mit ihrem standardisierten Erscheinungsbild fehlt es an allem: Cafés und Ladenlokale stehen leer, Außenräume sind vernachlässigt, Bänke und Papierkörbe demoliert, Graffitis zeigen die Verwahrlosung an. Einige vom Förderprogramm „Soziale Stadt“ unterstützte Bewohnerinitiativen – von Gemeinschaftseinrichtungen bis hin

zur Selbstversorgung – konnten da immerhin einen Hoffnungsschimmer erzeugen.

3 Reurbanisierung – mehr als ein Trend?

Über Jahrzehnte haben die Innenstädte Arbeitsplätze und Bewohner verloren. Dies hat sich heute in einigen Teilräumen verändert. Mit dem Strukturwandel der wirtschaftlichen Basis der Städte von industriellen zu wissensökonomischen Wertschöpfungsketten geht eine Aufwertung des Standorts Stadt einher. Diese Transformation schlägt sich deutlich in den wachsenden Beschäftigungszahlen der Kernstädte nieder (Läpple 2006: 4).

Die urbane Orientierung der Wirtschaft spiegelt sich in den Bevölkerungszahlen. In den großen Stadtregionen der Bundesrepublik haben die Kernstädte im letzten Jahrzehnt Einwohner hinzugewonnen. Von dieser Entwicklungsdynamik haben auch die ostdeutschen Städte profitiert (Läpple ebd.). Allerdings gründen die Wanderungsgewinne vieler Innenstädte mehrheitlich auf der Gruppe der 18- bis 32-Jährigen und sind vornehmlich bildungsorientiert. Die Hoffnungsträger der Reurbanisierung, die Gruppe der sogenannten „Best Ager“ über 50 Jahre, bevorzugen weiterhin die peripheren Wohnstandorte (Harlander 2010: 4).

Die publizistisch gefeierten Stadtrückkehrer – einkommensstärkere Haushalte mit der Bereitschaft zur Eigentumsbildung – sind nach wie vor keine statistische Größe. Eine Renaissance des innerstädtischen Wohnens auf breiter Front zu sehen – wie es der Spiegel bereits vor sechs Jahren getan hat –, wäre also verfrüht. Richtiger wäre es, davon zu sprechen, dass der Trend zur Suburbanisierung schwächer geworden ist. Auch die räumlich differenzierte Betrachtung zeigt, dass die Renaissance des Stadtwohnens vor allem in wirtschaftlich dynamischen Städten stattfindet. In schwächer strukturierten Räumen hingegen erreichen die Leerstandsquoten in den Zentren inzwischen Werte weit über dem städtischen Durchschnitt (Altrock et al. 2011: 40 f.).

Die Diskussion über die Renaissance der europäischen Stadt – programmatisch mit werbewirksamen Parolen wie „Renaissance der Innenstädte“, „Zurück in die Urbanität“ oder „Neues Wohnen im Zentrum“ auftretend – hat zumindest in den Metropolen, den Großstädten und einigen Mittelstädten ihre Wirkung nicht verfehlt. Eine wachsende Zahl von Menschen interessiert sich wieder für die Stadt (Siedentop 2008: 193). Begegnete die Immobilienwirt-

schaft noch vor einer Dekade innerstädtischen Standorten mit wenig Begeisterung, zeigen Projekte wie das Wasserwerksgelände in Bremen, Marthas Höfe in Berlin oder Ruhrbania in Mülheim, wie urbane Atmosphäre – etwa „Lebensqualität zwischen Stadtteilkultur und Elbe“, so die Marketingbroschüre der Fischers Höfe in Hamburg – aussehen und erfolgreich vermarktet werden kann.

In die Kritik geraten vor allem luxuriöse Wohninseln, die sich nicht nur mit ihren teuren Travertin-Fassaden von der Nachbarschaft absetzen, sondern mit Schranke und Sicherheitsdienst ihre Sonderrolle zum Ausdruck bringen wollen. Ein Hauch von Gated Community scheint sich an diesen Standorten bereit zu machen. Der Protest gegen den „segregierten Reichtum“ ist nicht ohne Folgen geblieben. So wird in der Hamburger Hafen City als Alternative zu den bisher einseitig favorisierten Top-Wohnlagen nun eine soziale Mischung forciert. Die Homepage der Hafen City bekennt sich inzwischen zur Erweiterung der Angebotspalette: „Um (...) noch preisgünstigere Wohnungen anbieten zu können, wird im Quartier ‚Am Lohsepark‘ erstmals auch geförderter Wohnungsbau entstehen“. Die Frage, wie die Geister, die man rief, gebändigt werden können, beschäftigt auch den Wirtschaftsteil der FASZ (Ankenbrand, Bernau 2011: 42): Überschriften wie „Die Investoren entdecken das Armeleutenviertel“ (München Schwantalerhöhe) oder „Ein Schutzwall gegen die Milchkaffee-Trinker“ (Hamburg Schanzenviertel) – beide aus der FASZ vom 30.10.11 – deuten auf zunehmende soziale Konflikte in den wiederentdeckten Kiezen hin.

Um die mit der neuen Wertschätzung urbaner Standorte verbundenen Konflikte zu vermeiden – etwa wenn in traditionellen Berliner Arbeitervierteln Proteste gegen den Bau von Stadthausquartieren für wohlhabende Stadtrückkehrer laut werden oder der lokale Einzelhandel gegen innerstädtische Einkaufszentren mobil macht –, müssen Strategien zur Renaissance der Stadt sich also – so könnte eine Eingangshypothese lauten – vor allem der gewachsenen Diversität der städtischen Räume, ihrer Funktionen, Bewohner und Interessen und der ihr innewohnenden Tendenz zur Polarisierung bewusst sein.

4 Thesen zur Stabilisierung und Entwicklung

Wie sich die wirtschaftlichen und demografischen Trends in der Bundesrepublik auch entwickeln werden, mit dieser polarisierten Entwicklung werden Städte noch länger leben

müssen. Die Gleichzeitigkeit von destabilisierenden und stabilisierenden Faktoren wirkt sich je nach ökonomischer und struktureller Ausgangslage sehr unterschiedlich aus. Zentren in Wachstumsräumen mit ihrem urbanen Flair, ihrer historischen Bausubstanz, ihren Einkaufszentren und kulturellen Highlights (vgl. Adam, Sturm 2011) werden weiterhin von Wanderungsprozessen profitieren und Ziel wissensbasierter Unternehmen und Dienstleister sein.

Abseits der prosperierenden Kernstädte und in strukturschwachen Regionen drohen die kleinen Zentren und Nebenzentren in dem verschärften Wettbewerb um Einwohner und Arbeitsplätze zurückzubleiben. Besonders betroffen sind die schrumpfenden Regionen der Bundesrepublik, ländliche Gebiete und altindustrielle Zonen, aber auch Versorgungsbereiche in Großsiedlungen.

Diese komplexe Situation ist über konventionelle Stadtteil- und Innenstadtkonzepte allein nicht mehr zu bewältigen und verlangt nach vernetzten Strategien und neuen Allianzen.

Dazu einige Thesen:

Räumliche Balance

Der Strukturwandel in den altindustriellen Regionen und im ländlichen Raum erhält vor dem aktuellen demografischen Hintergrund zunehmend Brisanz. Während auf den Immobilienmärkten der Wachstumspole Rekordpreise erzielt werden, stagniert der Immobilienmarkt in den schrumpfenden Regionen. Die Versorgung der verbleibenden Bevölkerung ist nur mit Mühe aufrechtzuerhalten und für die ehemals wirtschaftlich genutzten Gebäude in den Ortszentren fehlen adäquate Nachnutzungen. Versuche, den Folgen sinkender Geburtenraten und Abwanderungsprozesse mit Phantasie und bürgerschaftlichem Engagement zu begegnen, wie etwa in dem für kleine Gemeinden ausgeschriebenen Wettbewerb „Land und Leute“ der Wüstenrot-Stiftung 2011 dokumentiert, werden die Probleme auf Dauer nicht lösen können. Bisher konzentrieren sich Modellprojekte und -strategien für einen sozial- und wirtschaftlich verträglichen Umbau der Siedlungsstruktur auf die kommunale Ebene – zu selten wird über Gemeindegrenzen hinweg gedacht. Ein Beispiel für dieses „Inseldendenken“ ist der in manchen Entleerungsräumen unternommene Versuch, durch Dumpingpreise auf dem Grundstücksmarkt oder stattliche Kopfprämien junge Familien zu binden – mit Blick auf die langfristige Entwicklung eine eher fragwürdige Strategie.

Ein nicht weniger plastisches Beispiel liefern die jüngsten Trends auf dem Feld innerstädtischer Shopping Center; besonders deutlich wird dies zurzeit im Ruhrgebiet. Hier sind nach einer ersten Ansiedlungswelle inzwischen so viele Projekte im Bau bzw. der Entwicklung, dass man sich fragen muss, welche Chance die bereits erodierenden innerstädtischen Einkaufslagen zukünftig überhaupt noch haben können. Die Kommunen sind hier gefordert, in regionaler Zusammenarbeit und Arbeitsteilung eine Balance zwischen den Teilräumen und Angeboten zu sorgen. Aus der staatlichen Perspektive stellt sich die Frage, in welchen Räumen und mit welchen Standards die kostspielige Infrastruktur langfristig aufrechterhalten werden kann.

Nach mehreren Dekaden einer systematisch geschwächten Landesplanung gewinnt also die Frage nach großräumiger Steuerung heute wieder an Gewicht – sei es über entsprechende Rahmensetzungen in den Regionalplänen oder über interkommunale Vereinbarungen, die eine Verdrängungskonkurrenz zu Lasten der schwachen Räume und weniger leistungsstarken Nutzungen unterbinden. Die grundsätzliche Entscheidung über Stabilisierung und Umbau der Siedlungsstruktur zugunsten eines leistungsfähigen und zugleich sozial ausbalancierten Versorgungssystems darf nicht weiter aufgeschoben werden.

Wohnen in der Stadt

Die in die Region hinausgewachsene Stadt war das Konstrukt einer wachsenden, automobilen Gesellschaft, die es sich erlauben konnte, teure Infrastrukturen für dünn besiedelte Flächen bereitzuhalten. Bei stagnierender und sinkender Bevölkerung können viele Kommunen und Landkreise Zentrum und Peripherie jedoch nicht mehr zugleich bedienen. Sie müssen räumliche Prioritäten setzen.

Aber auch für die Bewohner haben sich die Vorteile des Wohnens am Stadtrand längst relativiert:

- Familien suchen nicht mehr selbstverständlich nach einem Wohnstandort im Grünen. Steigende Mobilitätskosten für den Weg zur Arbeit belasten das Haushaltsbudget. Der Zweitwagen für den Transport der Kinder zur Schule oder den Besuch entfernt wohnender Freunde ist angesichts steigender Kosten für die Daseinsvorsorge nicht mehr so einfach zu finanzieren. Familie und Beruf sind hingegen an städtebaulich integrierten Standorten wesentlich einfacher miteinander zu vereinbaren.



Generationenübergreifendes Wohnen am Beispiel Tremonia in Dortmund

Foto: Cornelia Suhan

- Für eine älter werdende Bevölkerung mit eingeschränkter Mobilität ist die integrierte Wohnlage erst recht von Bedeutung. Das gilt für die Erreichbarkeit der Versorgungsangebote und den Zugang zum ÖPNV, vor allem aber auch für die Chance, am sozialen und kulturellen Leben teilzunehmen.

So sprechen raumwirtschaftliche wie auch sozialökonomische Gründe dafür, die zukünftige städtebauliche Entwicklung auf integrierte Grundstücke zu fokussieren. Für periphere Siedlungsgebiete, in denen die Lebensmittellieferung, die soziale und technische Infrastruktur und der öffentliche Personennahverkehr gefährdet sind, sind innovative Anpassungsstrategien erforderlich.

Die Reaktivierung innerstädtischer Grundstücke für das Wohnen ist in der Regel aufwendig und damit kostenintensiv: Hier schlagen zunächst die Grundstückspreise zu Buche. Hinzu kommen Vorbelastungen wie Gebäudereste oder Kontaminationen sowie Nachbarschaftskonflikte und baurechtliche Schwierigkeiten. Wenn verfügbare Flächen für Immobilienentwickler nicht interessant sind, müssen die Kommunen selbst in die Grundstücksaufbereitung und in die Beratung von Baugemeinschaften investieren, damit eine funktionierende Nachbarschaft entsteht.

Mithin ist das „Wohnen im Zentrum“ durchaus kein Selbstläufer, sondern verlangt nach differenzierten ortsbezogenen Strategien.

Arbeiten in der Stadt

In ihrer langen und bewegten Geschichte konnten sich die europäischen Städte dank ihres innovativen Klimas und ihrer für jedermann offenen Räume zu Zentren von Wissen und Kultur entwickeln. Ihre innere Stabilität und Entwicklungsdynamik hat es immer wieder möglich gemacht, Neues zu erfinden und Neues zu produzieren. Heute werden die kapitalintensiven Produktionsmittel des Industriezeitalters Schritt für Schritt durch die Produktionsmittel der Dienstleistungs- und Wissensgesellschaft abgelöst: die Kompetenz und Kreativität gut ausgebildeter Arbeitskräfte.

Dieter Läpple hat wiederholt darauf hingewiesen, dass im Übergang zur Wissensökonomie Arbeitsmärkte für Hochqualifizierte zu einem wichtigen Standortfaktor werden: „Unternehmen orientieren sich zunehmend an der Verfügbarkeit qualifizierter Arbeitskräfte, und qualifizierte Arbeitskräfte suchen Orte mit vielfältigen Beschäftigungsmöglichkeiten und urbanen Lebensbedingungen“. Diese „kumulative Dynamik zwischen Arbeitskräftenachfrage und Arbeitskräfteangebot“ hat in den letzten Jahrzehnten die Entstehung von Clustern der Wissensökonomie und Kreativwirtschaft – vor allem in den Großstädten – begünstigt. Inzwischen ist die Kreativwirtschaft – von der Öffentlichkeit weitgehend unbemerkt – zu einem wachsenden Teilsegment der städtischen Wirtschaft herangewachsen.

Diese *Kreativquartiere* leisten einen wichtigen Beitrag für das urbane Leben der Stadt:

Mit ihren überwiegend kleinen und mittleren Betriebsgrößen und ihren emissionsarmen Arbeitsprozessen fördern die Unternehmen der Kreativwirtschaft die Funktionsmischung.

Mit den kooperativen Arbeitsprozessen und der urbanen Orientierung ihrer Beschäftigten leisten sie einen Beitrag zur Belebung der Quartiere.

Gestützt auf empirische Studien und Gutachten verbinden vor allem Großstädte mit der Kreativwirtschaft ökonomische Stabilität und fördern sie entsprechend. Das im Auftrag der Stadt Hamburg erstellte Gutachten „Kreative Milieus und offene Räume in Hamburg“ (Studio UC Klaus Overmeyer 2009/2010) und die Planungen der Stadt München für die Dachauer Straße sind nur zwei Beispiele aus einer langen Reihe ähnlicher Initiativen. Dabei ist eine einseitige Ausrichtung von Wirtschaftsförderung und Stadtplanung auf das Anforderungspro-

fil der sogenannten „kreativen Klasse“ nicht weniger problematisch als in der kommunalen Wohnungspolitik.

Denn die bekannten Kreativquartiere – vom Prenzlauer Berg bis Hamburg Eppendorf – repräsentieren nur eine Form der neuen „Work Life Spaces“. Der Glanz der Software-Schmieden, Werbeagenturen und Architekturbüros lenkt den Blick ab von einer großen Zahl von Kreativen und personenbezogenen Dienstleistern, die zu den Geringverdienern zählen – in Berlin soll dies im Wortsinn des Slogans „arm aber sexy“ rund die Hälfte aller kreativwirtschaftlich Tätigen sein (Siebel 2011: 49). Wenn die Kommunen dieser innovativen Gruppe eine Chance geben wollen, müssen sie ihnen jenseits der etablierten Viertel – in preiswerten Räumen, die der Strukturwandel freigesetzt hat, in Produktions- und Lagerhallen auf Brachgeländen – eine wirtschaftliche Betätigung ermöglichen. Die Erfahrung zeigt: Gerade in diesen Nischen einer zunächst informellen Ökonomie entstehen Arbeitsplätze, wird Zukunft gestaltet. Von dort gehen wichtige Impulse auf die Stadtentwicklung aus. Allerdings sind diese individuellen Standortpräferenzen der Kreativen stadtplanerisch kaum zu beeinflussen.

Einen wesentlichen Anteil an der Wertschöpfung haben schließlich die Stadtteil- und Quartiersbetriebe, die die Versorgungsqualität der Stadtteile garantieren. Sie befanden sich lange Zeit „im toten Winkel der Stadtpolitik“ (Läpple), gleichsam ausgeblendet aus der technologie- und wissensorientierten Wirtschaftsförderung. Dabei hat die lokale Ökonomie einen hohen Anteil an der gesamtstädtischen Beschäftigung und ist eine vergleichsweise stabile Säule der Beschäftigungspolitik (vgl. Weck 2000).

Nischenkreativität und stadtteilbezogene Ökonomien sind für die Stadtentwicklung also nicht weniger bedeutsam als die urbanen Kristallisationspunkte. Umso wichtiger ist es, den finanziell (noch) weniger leistungsfähigen Ökonomien einen Schutzraum zu geben – auch wenn sie aus der Perspektive der kommunalen Wirtschaftsförderung zunächst noch nicht die Strahlkraft und Attraktivität besitzen, mit denen die Stadt auf internationalen Messen brillieren kann.

So bleiben die städtischen Arbeitsmärkte geprägt von der Parallelität von traditionellen lokalen und neuen wissensbasierten Arbeitsformen. Mit einseitigem Clustermanagement und der Fixierung auf Leuchtturmprojekte bleiben

Teilökonomien, die ganze Stadtteile tragen, ausgeblendet. „Stärken stärken“ bedeutet hier „Starke stärken“ (Läpple 2006: 13). Offene Räume für Initiativen von unten, teilräumliche Beschäftigungsprojekte und Beschäftigungspakte können hier viel bewirken. Das haben u. a. die auf ethnische Ökonomie und Beschäftigung setzenden Projekte im Rahmen des Programms „Soziale Stadt“ gezeigt. Selbst die von ihnen erzeugten Multiplikatoreffekte können mit denen der klassischen Stadtsanierung mithalten.

Soziale Balance bewahren

Die Stadtsoziologie hat bereits früh auf die Risiken der „neuen Urbanität“ hingewiesen: Mit der Wiederentdeckung der Stadt als Wohn- und Arbeitsort der Kreativen werden die Räume des Übergangs auf lange Sicht dem Kapital übereignet. Denn der Kreativszene folgen in der Regel die Spekulanten, das kulturelle Kapital der Pioniere wird in Wirtschaftskapital umgewandelt (Siebel 2011). Die Gentrifizierung der benachteiligten, aber in der Substanz attraktiven Quartiere verstärkt die Polarisierung in der Stadt: Dicht nebeneinander befinden sich die Inseln der neuen Urbaniten und die Bezirke, in denen die ausgegrenzte deutsche Bevölkerung und die Migranten – beides Gruppen ohne Wahlmöglichkeiten auf dem Wohnungsmarkt – eine brisante Mischung bilden (Läpple 2006).

Soll eine nachhaltige Stabilisierung der Zentren erreicht werden, müssen deshalb neben hochpreisigen Wohnanlagen und aufwendigen Wohnungsmodernisierungen auch gute Angebote im unteren Preissegment gesichert werden. Im Bereich innerstädtischer Eigentumsbildung geht es also auch um Angebote für Starterhaushalte, Baugruppen und Genossenschaften, vor allem aber auch um Angebote im öffentlich geförderten Wohnungsbau.

Die Vernachlässigung des sozialen Wohnungsbaus hat gerade in den Kommunen mit angespannten Wohnungsmärkten zu einer prekären Lage geführt und trägt ihrerseits dazu bei, das dargestellte Konfliktpotenzial zu steigern. Das lässt sich am Beispiel der Stadt Stuttgart zeigen: Dort hat sich der Bestand an Sozialmietwohnungen von 33 500 im Jahr 1987 auf 16 491 im Jahr 2010 halbiert. In diesem Jahr sind lediglich 28 (!) Wohnungen im öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau realisiert worden. Diese Zahlen sprechen für sich. Die Renaissance des Innenstadtwohnens erfordert größere Kontingente, aber wohl auch eine Reform der aus der Mitte des letzten Jahrhunderts stammenden Förderungssystematik.

Stadtentwicklung heute: Für die Bürger, mit den Bürgern

Der Stadtbürger selbst und sein Bezug zur Stadt haben sich gewandelt auf dem Weg von der mittelalterlichen Bürgerstadt zur polyzentrischen Stadtregion unserer Zeit. Waren Teilhabe, Mitwirkung und Verantwortung lange Zeit konstituierend für die städtische Gesellschaft, so hat sich diese enge Bindung an die Stadt längst gelöst von dem „zunächst engen, sich gegenseitig bedingenden und dann immer loseren Aufeinanderangewiesenseins“ (Böhme 2006: 16).

Der Stadtbürger, der sich über Familienbande, Haus- und Grundbesitz und wirtschaftliche Betätigung mit der Stadt und dem Baugrundstück verbunden fühlt, ist zur Ausnahmeerscheinung geworden. Vor allem den Innenstädten, in denen heute nur noch ein Bruchteil der Gesamtbevölkerung lebt, „gehen die sesshaften Stadtbürger aus“ (Walter Siebel).

Auch im Baugeschehen tritt nur noch selten eine Bauherrenschaft mit persönlicher Verantwortung und Ortsbezug auf den Plan. Gerade bei Großvorhaben fehlen Akteure mit Bindung an den Ort. An ihre Stelle getreten sind Entwickler- und Investorengruppen, die ihr Kapital aus Immobilienfonds schöpfen. „Bodenbesitz und Standortnutzung werden von ihrem Gebrauchszwecken abgelöst und zu einer autonomen Sphäre der Kapitalverwertung umgewandelt“ (Häußermann 1997, 95). Für die auf Kooperation angewiesene kommunale Planung

ist das fatal: Sie ist mit Immobilienfonds und Developern konfrontiert, deren Kompromissbereitschaft sich an den Renditeerwartungen der Anleger orientiert.

Auf die Kommunen kommen in den nächsten Jahrzehnten große Herausforderungen zu, die ohne eine starke Bürgerschaft nicht zu meistern sein werden. Wachsende soziale Aufgaben bei chronisch knappen Budgets, die Überwindung der sozialräumlichen Segregation, die Energiewende und Klimaanpassung etc. sind ohne Bürgerengagement und -mitwirkung wohl kaum zu bewältigen. „Stadt muss verpflichtet“, hat Helmut Böhme zu Recht gefordert. Aus dieser Perspektive kann der Bürgerprotest gegen regionale Infrastrukturmaßnahmen wie Bahnhöfe, Brücken und Landebahnen oder gegen kommunale Projekte wie Stadthallen, Platzgestaltungen oder Luxuswohnanlagen auch als ein positives Signal gedeutet werden. Was, wenn es gelänge, die „Wut“ der Bürger gegen Großprojekte als Chance der aktuellen Stadtpolitik zu begreifen?

Voraussetzung hierfür wäre eine neue Kultur des Dialogs, die weit über die formalisierten Verfahren nach Baugesetzbuch hinausreicht und auf eine nicht allein projektbezogene, sondern auf eine strategische und perspektivische Diskussion auf Augenhöhe setzt.

Vor allem in schwach strukturierten Räumen müssen Möglichkeiten gefunden werden, wie man mit privatem Engagement – seien es Bürgerstiftungen, Standortgemeinschaften oder öffentlich-private Partnerschaften – über den kommunalen Beitrag hinaus für mehr Stabilität sorgen kann.

Stadtplanung und Baukultur

Der neue Dialog mit den Stadtbürgern könnte auch die Rolle der Stadtplanung verändern. Pläne werden dann nicht länger als Input begriffen, sondern als Ergebnis eines öffentlichen Diskurses, als Medium des Austausches zwischen den Bürgern, das herausführt aus dem Dschungel der Einzelinteressen. Hoffnung macht die Erfahrung, dass es jenseits der medienwirksamen Konfrontationen inzwischen eine stattliche Anzahl offener Planungsprozesse gibt, die diese neue Kultur des Miteinanders dokumentieren.

Ein offener Planungsprozess beginnt bereits auf der gesamtstädtischen Ebene. Hier entstehen Entwicklungskonzepte, die dazu dienen, sich auf Leitlinien zu verständigen, Planungs-



Diskursveranstaltung in Ludwigsburg

Quelle: Stadt Ludwigsburg;

Foto: Horst Martin. Pressebüro etcetera

ziele abzustimmen und ein konsensfähiges Bild der urbanen Zukunft zu erarbeiten. Die noch nicht gestoppten Einwohnerverluste der Kernstädte legen es nahe, die Innenentwicklung weiter zu forcieren. Ob und wann mit der Reurbanisierung das Risiko von Verdrängungsprozessen und sozialräumlicher Segregation erzeugt werden, kann nur in Kenntnis der lokalen Arbeits- und Wohnungsmärkte geklärt werden. Mit Blick auf die differenzierten Problemtypen verbieten sich alle schematischen Lösungen.

Grundsätzlich gilt, dass die Chancen zur Stabilisierung der Innenstädte genutzt werden sollten. Da die integrierten Standorte in der Regel mit Restriktionen behaftet sind, lohnt sich die Begleitung der Planungsprozesse durch die Kommunen. Es gibt inzwischen eine größere Zahl von Good Practice-Beispielen, die typologische Vielfalt dokumentieren. Mit der Planung gemischt genutzter Nachbarschaften kann der sozialräumlichen Segregation entgegengewirkt werden. Ein gutes Beispiel ist in Tübingen an der Stuttgarter Straße entstanden, wo auf einem Grundstück eine Verbindung von Baugruppen, Eigentums- und Mietwohnen geglückt ist. Eine an vielen Standorten noch brach liegende Ressource sind leerstehende Büroflächen älteren Datums, die mit vertretbarem Aufwand in mietgünstigen Wohnraum umgewandelt werden können. Für die Arbeitswelt ist die Standortsicherung für stadtteilbezogene Betriebe eine wichtiges Thema.

Wenn in prosperierenden Zentren eine Verknappung von preiswertem Wohnraum und Gewerbeflächen zu erwarten ist, müssen die Strategien die Verteidigung von günstigen Mieten und die Abwehr spekulativer Projekte vornehmen. Als defensives Instrument bietet sich die Ausschöpfung des planungsrechtlichen Instrumentariums zur Vermeidung ungewünschter Veränderungen der Bevölkerungsstruktur an. Insbesondere Erhaltungsverordnungen



Wohnen und Arbeiten unter einem Dach in der Freiburger Innenstadt.

Quelle: Architekten: Harter und Kanzler
Foto: Roland Hulbe

mit Milieuschutz nach § 172 BauGB wären hilfreich. Angesichts des Schwundes an preiswerten Mietwohnungen geht am offensiven Ausbau von Belegungsrechten und der Reaktivierung des öffentlich geförderten Mietwohnungsbaus kein Weg vorbei. Mit dem Konzept der "sozialgerechten Bodenordnung", wie es seit längerem in München und neuerdings auch in Stuttgart erfolgreich praktiziert wird, können sich die Kommunen einen wirksamen Beitrag leisten.

In strukturschwachen Gebieten haben vor allem die Zentren und Nebenzentren in den letzten Jahrzehnten Substanz verloren. Die fortgesetzten Einwohnerverluste zeichnen sich inzwischen im Stadtbild ab. Im Rahmen des Programms „Soziale Stadt“ konnten viele Kommunen die Erneuerung des Wohnungsbestands und den Aufbau von Arbeitsplätzen mit einer Stabilisierung der öffentlichen und privaten Versorgung verbinden. Ohne die Fortsetzung dieser



Geschäftsleerstände in innerstädtischen Randlagen verdichten sich.



Quelle: Städtebau-Institut, Universität Stuttgart

Förderung erscheint die Fortsetzung der erfolgreichen Stabilisierungspolitik nicht möglich. Das Spektrum der zu lösenden Aufgaben ist groß: In den Zentren und Nebenzentren mit zunehmenden Leerständen ist die Erhaltung lebendiger Erdgeschosse eine große Herausforderung.

Diese vom Handel hinterlassenen Flächen wieder mit Nutzungen zu füllen, ist eine Herkulesaufgabe, die Phantasie und Beharrlichkeit verlangt. In Fachwerkstädten häufen sich darüber hinaus Wohnungsleerstände in den Obergeschossen über den Ladenlokalen. Angesichts gestiegener Erwartungen an den Wohnstandard (Raumgröße und Barrierefreiheit) ist die Reaktivierung dieser Wohnungen nicht in Sicht. Gerade in den erodierenden Quartieren, die heute mehr Durchgangsstation denn Lebensmittelpunkt sind, ist die Stabilisierung der Nachbarschaften – etwa durch gemeinschaftsorientierte Wohnprojekte für Starter-Haushalte oder Baugruppen – eine wichtige Aufgabe zur Stabilisierung.

5 Fazit: Den Blick weiten, genau hinschauen

Die Stadtentwicklung der Gegenwart ist geprägt von der Parallelität von Wachstum, Stagnation und Schrumpfung. Diese Spreizung der Entwicklungslinien verlangt nach einer regional unterschiedlichen Bewertung der kommunalen Attraktivitätspolitik:

In *Wachstumsregionen* führt die weitere Zuwanderung einkommensstarker Eliten zur Verdrängung und Verschärfung sozialräumlicher Segregation. „Sich ergeben oder gegensteuern?“ (Diskussionsbeitrag Harlander 2012) – dieser Frage können Kommunen dort nicht ausweichen. Nach einer Welle der Privatisierung und Veräußerung sozial gebundener Wohnungsbestände, nach der Wiederentdeckung des Innenstadtwohnens durch die Immobilienwirtschaft und dem selbstbewussten Auftreten der Creative Class in den innerstädtischen Quartieren ist die Bedrohung durch Gentrifizierung real geworden. Offene und integrative Räume als grundlegende Eigenschaften der europäischen Stadt wären gefährdet. Was eine segregierte Stadt für den sozialen Frieden bedeuten kann, zeigen die regelmäßig aufflammenden Konflikte in französischen Banlieues und Londoner Boroughs.

Wenn mit der Renaissance der Innenstädte zugleich der integrative Charakter der Stadtquartiere und der öffentlichen Räume aufgegeben

würde, wäre stadtpolitisch nichts gewonnen. Ohne den Schutz der weniger zahlungsfähigen Gruppen, der kreativen Milieus und quartiersbezogenen Ökonomie sind soziale Konflikte programmiert. In den Wachstumspolen wird deshalb jede erfolgreiche Stadtpolitik einhergehen müssen mit der Sicherung bezahlbarer Wohn- und Arbeitsräume, der Ausweitung von Belegungsrechten und dem Einsatz städtebaulicher Instrumente.

In den *weniger prosperierenden Räumen* sprechen die demografische Entwicklung, der wirtschaftliche Strukturwandel zur Dienstleistungsgesellschaft und die stadtstrukturellen Bedingungen sehr einmütig dafür, die sich andeutende Renaissance zentraler, urbaner Räume aktiv zu unterstützen. Insofern ist eine konsequente Fortsetzung der Reurbanisierung dann zu begrüßen, wenn sie – ganz im Sinne der Leipzig Charta – die langfristigen Folgen ihrer Maßnahmen für den sozialen Zusammenhalt der Stadtgesellschaft stärker berücksichtigt.

Angeichts der langfristigen Trends wäre es also wenig hilfreich, trotz der hier sichtbar gewordenen Risiken, die Strategien zur Attraktivitätssteigerung des Standorts Innenstadt – etwa durch eine dispers angelegte Ansiedlungspolitik – ganz auszusetzen. Wenn die Kommunen die essentiellen Eigenschaften der europäischen Stadt weiterentwickeln wollen – die Mischung der Nutzungen, der Milieus und der Nachfragegruppen in einer offenen Stadt für alle –, dann setzt dies eine räumlich ausgeweitete, sorgfältige Analyse der sozialen, wirtschaftlichen und städtebaulichen Situation voraus. Sie bietet die Grundlage für eine stadtweite und regionale Debatte über die Leitlinien und Ziele der Stadtentwicklung. Die Lösung wird und kann nur individuell und ortsbezogen sein.

Zu den besonderen Errungenschaften der europäischen Stadt zählt, dass sie – auch in Zeiten extremer Zuspitzungen – immer wieder zum Ausgleich zwischen Marktkräften und sozialen Verwerfungen zurückgefunden hat. In diesem Spannungsfeld kommt nach zwei Jahrzehnten der Deregulierung örtlich angepassten kommunalen Erneuerungsstrategien als stabilisierendem Faktor eine ebenso große Bedeutung zu wie der öffentlichen Förderung mit ihrer mietdämpfenden Wirkung. Erfahrungen aus 40 Jahren Städtebauförderungspolitik zeigen, dass sich die soziale Frage in den Städten immer wieder aufs Neue stellt.

11

Neue Attraktivität, und wenn ja wie viele?

Markus Hesse

Von Reurbanisierungs-Diskursen, Bewertungsfragen und den Chancen einer stärkeren Interaktion von Forschung und Praxis

1 Anlass und Gegenstand

Dieser Beitrag verknüpft die Diskussion um eine neue Attraktivität von Großstädten bzw. eine mögliche Renaissance der Städte mit der Frage nach der angemessenen Bewertung solcher Entwicklungen. Er fokussiert dabei weniger auf eine empirische Diskussion bzw. Überprüfung dieser These (siehe dazu die anderen Beiträge in diesem Band). Es geht hier zum einen vielmehr um die Frage, inwieweit aus dem Phänomen einer neuen Attraktivität der Großstädte zugleich die Wahrnehmung von einer „Renaissance der Städte“ bzw. „Reurbanisierung“ hervorging, interpretativ konstruiert wurde. Zum anderen soll geklärt werden, welche Konsequenzen daraus für den Umgang mit solchen Phänomenen in Forschung und Praxis gezogen werden können.

Eine kritische Hinterfragung der einschlägigen Diskursmuster erscheint nicht zuletzt mit Blick auf die längerfristige Konjunktur von übergreifenden Interpretationen und Lektorientierungen in der räumlichen Planung sinnvoll, die seit Mitte der 1980er Jahre zwischen so unterschiedlichen Polen wie „Neue Urbanität“, „Auflösung der Stadt“, „Stadtschrumpfung“ und „Renaissance der Stadt/Städte“ oszillieren (vgl. Hesse 2008). Die damit einhergehenden, abstrakten und mitunter auch sehr widersprüchlichen Paradigmen²¹ sagen relativ wenig darüber aus, welche differenzierten Entwicklungsmuster in Stadtregionen tatsächlich vorfindbar sind – sowohl mit Blick auf die Entwicklung verschiedener Städte als auch innerhalb von Stadtregionen.

Die bisherige Debatte um eine Wiederkehr der Städte wird meines Erachtens sehr pauschal geführt und mit Blick auf empirische Befunde durchaus einseitig interpretiert. Ich vermisste im bisherigen Stand der Diskussion eine differenzierte Sicht auf zeitliche Trajekte der Stadtentwicklung, ebenso eine Einbettung der Debatte in größere, auch internationale Kontexte.

Zudem stellt sich immer wieder die Frage, wie gegenstandsgemäß die jeweilige Auseinandersetzung ist und ob nicht durch spezifische Methoden, Datenquellen, Annahmen und Vorgehensweisen (d.h. Methodologie²²) auch eine ganz bestimmte Konstellation von Untersuchungsergebnissen erzielt wird.

Dieses Urteil wirft prinzipiell auch ein kritisches Licht auf die Rezeption von Trends und Moden durch professionelle Communities, deren normativer Überschuss fallweise erheblich sein kann. Ohne Zweifel hat Wissenschaft eine gesellschaftliche Verpflichtung zur Problemorientierung, erst recht zur kritischen Artikulation von Sachverhalten und zur Entwicklung von Strategien bzw. von „Problemlösungen“ – zunächst unabhängig davon, ob ein solcher Anspruch auch einlösbar ist. Doch kann die Suche nach solchen Lösungen auch den Blick auf den Gegenstand verstellen, normativ verzerren. Schließlich bedürfen auch vermeintlich gesicherte Tatbestände der kontroversen Diskussion, selbst wenn der Bedarf an klaren Antworten und schnellen Lösungen anhaltend groß ist, kritische Hinterfragung dagegen als eher unpopulär gilt. Prinzipiell bekommt es der Forschung jedoch nicht immer gut, wenn sie die Distanz zu ihrem Gegenstand aufgibt und sich zum Advokaten einer bestimmten Sache macht.

Diese Überlegungen werden hier zum Anlass genommen, über die Interaktion von Forschung und Praxis an sich nachzudenken, ausgehend von der anregenden Diskussion im Ressortforschungsprojekt „Zurück in die Stadt? Gibt es eine neue Attraktivität der Stadt?“. Raumforschung und -planung könnten im gegenseitigen Austausch über ihre Themen meines Erachtens von drei Punkten erheblich profitieren: von mehr Differenzierung in der Bewertung von Befunden, von einer gewissen Zurückhaltung gegenüber den großen Erzählungen und Theorien und schließlich von Offenheit bzw. Neugier mit Blick auf Dissense, Widersprüche und offene Fragen.

(21)

Mit Paradigma ist hier in der Tradition des Denkens von Thomas Kuhn ein exemplarischer Zugang zu einem Gegenstand gemeint, der dessen mehr oder minder systematisches Verständnis erlaubt. Dieses bedient sich weniger einer objektivistischen oder absoluten Auffassung von Wissenschaft, sondern bettet sie in jeweilige soziale und kulturelle Kontexte ein (vgl. Barnes 2009).

(22)

Mit Methodologie sind hier nicht Methoden gemeint, also Werkzeuge der Forschung im engeren Sinne, sondern es geht um den Set aus Grundannahmen und Einstellungen, mit denen die Forschung an ihren Gegenstand herangeht und diesen damit auch spezifisch formt (vgl. Crang 2009).

2 Bewertungsfragen, Diskurs-oberflächen, methodologische Blindstellen

Die These von einer „neuen Attraktivität der Städte“, dem Leitmotiv des Vorhabens, erscheint durchaus plausibel. Sie ist – zumindest gilt dies für bestimmte Städte – empirisch konkret nachvollziehbar und reiht sich ein in ähnlich gelagerte Erfahrungen aus dem Ausland, etwa was das sehr populäre Beispiel des Umbaus von gewerblich genutzten Wasserlagen (Waterfront) zu Wohn- und Bürostandorten angeht. Das Flächenangebot von Altindustriestandorten, von militärischen Konversionsflächen, Hafenstandorten, Bahn- und Postverteilzentren hat der Stadtplanung seit Anfang der 1990er Jahre in erheblichem Umfang neue Entwicklungsspielräume eröffnet. Diese sind auch von vielen Städten für teils spektakuläre neue Bau- und Planungsprojekte genutzt worden (siehe auch den Exkurs in diesem Beitrag zur HafenCity in Hamburg). Diese Vorhaben sind sicher mit ausschlaggebend gewesen für die Mobilisierung einer bis dahin ungeahnten Nachfrage nach innerstädtischem Wohnen. Auch wenn dieser Teil des städtischen Lebenszyklus’ in naher Zukunft erst einmal wieder abgeschlossen sein könnte, so ist damit doch eine neue Anziehung und Ausstrahlung vieler Städte erzielt worden.

Die These von einer allgemeinen Renaissance der Städte bzw. Reurbanisierung in Deutschland ist dagegen meines Erachtens ebenso populär wie falsch, mindestens unzureichend bzw. hochselektiv, und im Ergebnis wirkt sie durchaus irreführend. Denn sie ist gleich durch mehrere Schief lagen gekennzeichnet: Dies gilt erstens für die notwendige präzise Benennung ihres Gegenstandes, zweitens für die Einordnung aktueller Phänomene in übergreifende Verlaufsformen der Stadtentwicklung und drittens auch für ihre möglichen Schattenseiten. Begrenzte Ereignisse in bestimmten Städten werden überbewertet, unzulässig verallgemeinert, vorschnell als Ausdruck einer dauerhaften und flächendeckenden Trendwende interpretiert. Es fehlen dabei meines Erachtens das rechte Maß und die notwendige Differenzierung in der Bewertung solcher Entwicklungen, die an sich – punktuell, temporär, also räumlich differenziert – unstrittig vorfindbar sind. Zwischen Trendbruch und Pendelaus Schlag ist das Spektrum des Möglichen zur Interpretation dieser Prozesse noch sehr breit.

„Dauerhaftigkeit“ und „Flächendeckung“ sind Kategorien, die hier meines Erachtens noch nicht zur Diskussion stehen, sondern eher fal-

sche Erwartungen wecken. Denn anders als es die Rede von Renaissance und Reurbanisierung suggeriert, ist das Dickicht der Beweisla ge in dieser Sache recht unübersichtlich. Jenseits der Oberfläche von „neuer“ Attraktivität entdeckt man ein uneinheitliches, komplexes Bild von Stadtregionen (vgl. Dittrich-Wesbuer et al. 2008, Siedentop 2008). Sowohl der Gegenstand an sich als auch die aktuellen Entwicklungsdynamiken werfen viele Fragen auf: Auf welche Teile der Städte bzw. Stadtregionen bezieht sich die Debatte? Innenstädte, Kernstädte, deren Randbereiche? Und um welche Städte geht es bei dieser Diskussion? Welche Teile dieser Städte sind einbezogen, welche Milieus sind angesprochen? Berlin-Prenzlauer Berg oder Hamburg-Schanzenstraße sind real existierend, aber nicht verallgemeinerbar. Und wie geht man mit den zwangsläufigen Folgen von wieder steigendem Druck auf innerstädtische Flächen um? Mehr Verkehr, höhere bauliche Dichten, weniger Freiraum? Wie wird abgewogen?

Im Kern wird die Diskussion um eine räumliche Verschiebung der urbanen Wachstumstrends essenzialistisch geführt: vornehmlich mit Blick auf die Stadt in ihren administrativen Grenzen sowie bezogen auf ihre baulich-räumliche Gestaltung. Bereits aus dem Suburbanisierungsdiskurs der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts ist bekannt, dass administrative Grenzen eine nicht geringe Rolle dabei spielen, ob ein bestimmter Gegenstand bzw. Entwicklungstrend als positiv oder kritisch wahrgenommen wird (diesseits der Grenze positiv, jenseits der Grenze kritisch). De facto betten sich diese marginalen Unterschiede jedoch in einen größeren Zusammenhang ein und erfordern eine differenzierte Bewertung im Kontext der Stadtregion.

Weiterhin hat sich im Kontext der Globalisierung bzw. der globalen Integration vieler Wirtschaftsstandorte in ein umfassendes Netz ökonomischer Beziehungen eine neue Logik des Städtischen durchgesetzt. Sie hat städtische Standorte auf eine neue Art in übergeordnete Zusammenhänge eingebettet (vgl. Hesse 2010). Infolgedessen hat sich auch die Position einzelner Städte in der großräumigen Städtehierarchie verändert. Dies geht mit einem bestimmten Grad von räumlicher Entbettung oder „footlooseness“ der ökonomischen und gesellschaftlichen Organisation einher, und dies beeinflusst natürlich auch die Autonomie und Steuerungsfähigkeit der Städte. Diese Diskussion ist z. B. mit Blick auf bestimmte Global Cities oder Metropolregionen geführt und meines Erachtens verengt worden; sie kann aber –

als Ausdruck von Prozessen der Internationalisierung oder „Metropolisierung“ – durchaus ein allgemeines Phänomen darstellen, das auch jenseits der Topliga der Global Cities vorfindbar ist. Diese Einbettung von Städten in internationale Zusammenhänge erfolgt sehr spezifisch und keineswegs universell.

Und natürlich darf man, angeregt z.B. durch das sehr instruktive Buch von Libby Porter und Kate Shaw „Whose urban renaissance?“ (2009), fragen, wessen Reurbanisierung hier verhandelt wird? Es ist ein Allgemeinplatz, dass die Renaissance des innerstädtischen Wohnens bei weitem keinen Platz „für Alle“ bietet. Und oft hängt der Glanz am einen Standort bzw. in der einen Stadt womöglich mit Krise und Niedergang im anderen Quartier zusammen. Dieser Widerspruch bleibt auch im Fall einer mittelfristig anhaltenden Gewichtsverschiebung zwischen Rändern und Zentren (Plural!) bestehen, er gehört womöglich konstitutiv zur Stadt an sich. Vielleicht ist es aber auch kein Zufall, dass nach der Welle von „Kreativität“, die den urbanistischen Diskurs in den 2000er Jahren aufgemischt hat, das Thema „Gentrifizierung“ gegen Ende dieser Dekade eine steigende Aufmerksamkeit erfährt. Ungleiche Raumentwicklung und selektive Wahrnehmung gehen hier offenbar eine besondere Verbindung ein. Der Ruf nach mehr Transparenz, Öffnung und Pluralisierung der Debatte bzw. Forschung erscheint daher mehr als gerechtfertigt.

3 Konsequenzen: inhaltlich, methodologisch, strategisch

Aus der aktuellen Debatte ergeben sich einige wichtige inhaltliche und strategische Fragen, aber auch methodologische Konsequenzen, d.h. Herausforderungen bezogen auf die Art und Weise, wie die Forschung an ihren Gegenstand herangeht. Erstens: Wie haben wir diese Entwicklungen zu bewerten? Wie verhalten sich, in den Worten Peter Weichharts gesprochen, „matter and meaning“ zueinander, also der Gegenstand der Stadtentwicklung an sich und die ihm zugewiesene (Be-)Deutung im Kontext übergreifender Interpretationen? Zweitens: Welche Antworten auf diese Fragen können sich die Städte auf der Suche nach einer angemessenen Strategie im Umgang mit den aktuellen Trends geben, sowohl bezogen auf Wahrnehmung und Bewertung als auch hinsichtlich möglicher praktischer Konsequenzen?

Inhaltliche Fragen

Erstens sollte meines Erachtens der Deutung von Sachverhalten grundsätzlich mehr Beachtung als bisher zukommen, statt diese per se

als gegeben anzunehmen. Denn es wird hier zum einen Sinn konstruiert, Bedeutung diskursiv zugeschrieben (vgl. Hesse 2008, 2012). Zum anderen kommt es immer darauf an, wie man gewichtet und bewertet, welche methodischen bzw. methodologischen Voreinstellungen, Abgrenzungen und Annahmen der Forschung zu Grunde liegen, und nicht zuletzt, ob der Drang zur mitunter steilen These die im Kern sehr differenzierten Befunde der Forschung entstellt bzw. überlagert. Und: Bevor es um die Beantwortung von Fragen geht, erst recht mit Blick auf ihre praktischen Konsequenzen, müssen diese Fragen als solche richtig gestellt, angemessen formuliert werden. So ist es in der Tat ein weiter Weg von der zutreffenden Beobachtung einer Neubewertung des innerstädtischen Wohnens einerseits hin zur interpretativen Deutung andererseits, dass damit bereits „eine neue Phase der Stadtentwicklung“ eingeleitet würde, Suburbanisierungsprozesse an Bedeutung verlieren könnten (Brühl et al. 2005). Empirische Basis und Deutungsangebot klaffen in dieser Konnotation schon sehr weit auseinander, Verallgemeinerungen sind auf diese Weise wohl kaum zuverlässig herzuleiten.

Angesichts der erheblichen Schwankungsbreite städtischer Trajekte ist es weiterhin sinnvoll, die zeitlichen Dynamiken der Stadtentwicklung genauer zu analysieren. Denn erst aus der längerfristigen Analyse werden vollständige Bewertungen möglich. So konnten die deutschen Großstädte, vermeintlich Träger der Reurbanisierung, gerade erst ihre Verluste an Bevölkerung und Beschäftigung ausgleichen, die sie seit 1980 erfahren haben (vgl. Geppert/Gornig 2010). Trendwende ist etwas anderes. Ein genauerer Blick sollte auf die Kombination verschiedener Lebenszyklen geworfen werden: demographische Lebenszyklen, sozioökonomische Lebenszyklen, die man je nach Einflussgröße weiter ausdifferenzieren kann, schließlich bauliche Lebenszyklen vor allem an solchen Standorten, deren Neubau nicht nur punktuell, sondern gebietsweise erfolgt ist. Dort sind mitunter recht homogene Bewohnerkohorten entstanden, die nahezu flächenhaft altern (etwa in den Hochphasen der westdeutschen Ein- und Zweifamilienhaus- bzw. Reihenhaussuburbanisierung der 1960er/1970er Jahre). Solche Entwicklungstrajekte folgen spezifischen Dynamiken und sind raum-zeitlich sehr verschieden situiert, also im Patchwork der Stadtregion an ganz unterschiedlichen Standorten und zu unterschiedlichen Zeiten vorfindbar.

In dieser Diskussion sollte es weiterhin nicht nur um die Analyse von Wanderungsbilanzen und statistischen „flows“ gehen, sondern

auch um die Frage, welche Motivation, welche Sinngebung für die jeweils beteiligten Akteure (Gruppen, Milieus?) hinter diesen Prozessen steht. Beispiele hierfür geben Wanderungsmotivstudien, die einzelne Kommunen bereits seit längerem durchführen. Auch die Kombination sozio-demographischer Daten mit Arbeitsmarkt und Beschäftigung erscheint lohnenswert, denn viele Annahmen über „Rückkehr“ in die Stadt und die damit einhergehende Interpretation einer Reurbanisierung übersehen das Maß der regionalen Arbeitsteilung bzw. Regionalisierung der Lebenswelten – wo selbst die innerstädtische Wahl eines Wohnstandortes wenig über die raumzeitlichen Aktionsradien der Individuen aussagt. Zudem handelt es sich bei den vielzitierten „Rückkehrern“ in den seltensten Fällen um exakt aus dem Umland in den Kern Zurückwandernde, sondern meist um Träger einer großräumig in den Kern gerichteten Binnen-, nicht selten auch Auslandsmigration. Handelt es sich bei der neuen Attraktivität im Kern um die steigende Nachfrage nach Zweitwohnungen in den Zentren pulsierender Metropolen, so sind die entsprechenden Effekte für die Stadtentwicklung sicher ambivalent.

Die unterschiedlichen Entwicklungstrajekte von Städten werfen auch ein neues Licht auf interregionale und intraurbane Differenz. In diesem Kontext ist es mehr als berechtigt, einen kritischen Blick auf Tendenzen der ungleichen Stadtentwicklung und der räumlichen Polarisierung zu werfen. Das heißt, dass bei der Würdigung der positiven Entwicklungstendenz der einen Standorte nicht die Sensibilität gegenüber den kritischen Tendenzen an anderen Standorten aufgegeben werden sollte. Eine solche Sichtweise würde auch das spätestens seit den 2000er Jahren hegemoniale Paradigma von Wachstum und Wettbewerb kritisch reflektieren, das sich parallel zum wirtschafts- und gesellschaftspolitischen Mainstream mit seiner Forderung nach Stärkung von Stärken bzw. vermeintlich Starken durchgesetzt hat. Nicht jede auf diesem Weg angeschobene Ertüchtigung (Leuchtturmprojekte, „Starchitecture“, Clusterdevelopment) hat sich als jedoch dauerhaft sinnvoll herausgestellt. Volkswirtschaftlich gesehen kann übersteigerter Wettbewerb auch auf ein Nullsummenspiel hinauslaufen. Zudem wäre es unter verschiedenen Aspekten zu hinterfragen, wenn die erfolgreichen Städte konzentrieren und (nach)verdichten um jeden Preis, während die altindustriellen Städte praktisch leerlaufen. Aktuelle Rahmenbedingungen dürften das Ziel des interregionalen Ausgleichs wieder ins Zentrum rücken, gesellschaftliche Verteilungsfragen auch raumbezogen neu formulieren (vgl. Storper 2011).

Strategische und methodologische Konsequenzen

Wie können angemessene Schlussfolgerungen aus diesen Überlegungen für die städtische Strategiebildung aussehen? Kritischer urbaner Diskurs fordert Stadtforschung und -planung analytisch wie normativ heraus, bietet aber auch große Chancen zur Weiterentwicklung der Diskussion. Dies gilt im Sinne von Strategiefindung als auch, vor allem, zur Pluralisierung der Debatte. Wichtige Impulse dazu sind in jüngerer Zeit von diskursanalytischen Arbeiten ausgegangen (vgl. Hesse 2012). Sie tragen dazu bei, die verschiedenen, mitunter konkurrierenden Schichten der Wahrnehmung von Stadt transparent zu machen und eine kritische Öffentlichkeit für Auseinandersetzungen über die Zukunft des Städtischen herzustellen. Auf diese Weise werden programmatische, ideologische Kontexte offen gelegt, wo bestimmte Einschätzungen zur Stadtpolitik und -planung als gegeben, mitunter auch als alternativlos (TINA – „There is no alternative“) dargestellt und auf diese Weise hegemonial werden. Insofern ergibt sich auch ein roter Faden von der eindimensionalen Betrachtung von Renaissance oder Reurbanisierung über die Öffnung der Debatte hin zur Thematisierung von Schattenseiten wie Luxussanierung, Gentrifizierung u.ä. Schwieriger ist die Frage zu beantworten, unter welchen Bedingungen diskursiv erzeugtes Wissen Anknüpfungspunkte für praktisches Handeln liefert. Denn sie unterstellt eine steuerungstheoretisch begründete Verbindung zwischen der Schicht der diskursiven Wahrnehmung von Stadt und ihrer materiellen Entwicklung, die aber so nicht zwingend existiert.

Als Ausweg aus der normativen und gewissermaßen methodologischen Engführung der Diskussion über eine neue Attraktivität der Städte erscheint es sinnvoll, die entsprechenden Einstellungen und Positionierungen der Forschung kritisch zu reflektieren. Gerade wenn es um die Interpretation und Deutung von Ergebnissen geht, spielt die offene, gleichberechtigte Interaktion von Forschung und Praxis eine zentrale Rolle. Jede Seite verfügt über respektable Sichtweisen und Argumente, die selbst dann Gehör verdienen, wenn sie sich fundamental widersprechen: Es gibt eben in aller Regel nicht nur eine Wahrheit, sondern verschiedene Auffassungen von der gleichen Sache. Und es gibt keinen Zwang zu Konsens, sondern auch Produktives im Dissens. Entsprechend differenziert ist das Rollenverständnis unter den Akteuren: Weder sagt die Wissenschaft der Praxis auch nur ansatzweise, „wo es lang geht“, noch hat die Praxis ein Deutungsmonopol über anstehende Trends und deren Be-

wertung. Im Bewusstsein dessen, dass die Nähe von Forschung und Praxis auch eine Art „slippery terrain“, ein rutschiges Gelände sein kann, besteht konstruktive Anwendungsorientierung der Wissenschaft meines Erachtens in einem kontinuierlichen, offenen und (selbst-)kritischen Austausch zwischen Forschung und Praxis über erkenntnisleitende Fragen, empirische Befunde, Interpretationen und Deutungsmacht. Die Praxis stellt dabei weit mehr als nur die Rolle des Datengebers dar, sondern sie liefert zugleich den spezifisch lokalen Kontext und „erdet“ mögliche Erwartungen an Intervention und deren Effekte. Die Wissenschaft ist hier nicht nur Bildproduzent und Diskurslieferant, sondern kritischer Gesprächspartner in Bezug auf Bewertung, Einordnung und vergleichende Analyse von Befunden.

In praktischer Hinsicht gehören meine Sympathien hier weniger den großen Inszenierungen, mit „Masterplan“ und Leuchtturmpro-

jekten, Festivalisierung ohne Ende etc. – auch wenn der paradigmatische Charakter bemerkenswerter Einzelvorhaben in bestimmten Fällen hilfreich für Gesamtstrategien sein kann. Trotzdem würde ich alternativ für den Versuch plädieren, Qualitäten umfassend und systematisch zu verbessern, ohne den Anspruch einer dem Gemeinwohl verpflichteten Stadtpolitik und Stadtplanung aufzugeben. Ein solcher Ansatz würde sich auch dadurch auszeichnen, dass Großstädte, Stadtregionen und deren Kerne die positiven Wirkungen von Agglomeration als Grundprinzip der Stadt an sich zur Geltung kommen lassen, ohne dass sie die unweigerlich auftretenden negativen Seiten ignorieren bzw. einfach in Kauf nehmen. Dies legt nahe, große Erzählungen auch einmal beiseite zu legen und genauer hinzuschauen, empirisch überprüfbare, plausible Entwicklungen differenziert zu bewerten und daraus dann mögliche Handlungskorridore und Standortprofilierungen praktisch zu verfolgen.

Exkurs: HafenCity – die neue Attraktivität von Hamburg

Zweifellos ist die „HafenCity“ in Hamburg derzeit eines der größten, auf jeden Fall eines der ambitioniertesten Projekte zur Revitalisierung innerstädtischer Standorte in Europa. Es ist damit auch Teil der Diskussion um eine neue Attraktivität von Städten bzw. städtischen Standorten, und es zieht bereits jetzt eine außerordentlich große Aufmerksamkeit auf sich. Die Umwandlung alter Hafen- und Lagerflächen in ein neues Innenstadtquartier ist von seinem Umfang her (157 ha Fläche) sowie angesichts der hohen städtebaulichen, ökologischen und stadtplanerischen Ambitionen womöglich atypisch für die Mehrzahl vergleichbarer Vorhaben. Und doch sind dort einige der typischen Eigenschaften moderner städtebaulicher Entwicklungsprojekte versammelt, und auch die in solchen Fällen unvermeidlichen Konflikte stellen sich hier auf sehr anschauliche Weise dar. Insofern lassen sich anhand der einzelnen Bausteine der HafenCity wichtige Eigenschaften und Konfliktfelder städtischer Erneuerungsvorhaben beispielhaft benennen (vgl. Abb. 40). Die Errichtung moderner Stadtquartiere mit Büro- und Wohnnutzungen am Wasser (1) ist einer der Schlüsselfaktoren vieler „Waterfront“-Projekte und hier auch der HafenCity. Mit einer Ergänzung der Innenstadt um ca. 40 % der Nutzflächen besitzt ein solcher Standort automatisch ganz erhebliche Relevanz. Diesem Zugewinn an Nutzflächen steht vielfach aber auch eine Verlagerung von gewerblichen Nutzungen an andere Standorte gegenüber, in der

metropolitanen Peripherie oder – wie hier – in Expansionsgebieten des Hafens; dies muss in Flächenbilanzen berücksichtigt werden. Da neue Stadtquartiere allein selbst am Wasser noch keine überregionale Aufmerksamkeit bzw. Magnetwirkung als solche entfalten, sind Flagship-Projekte als Ergänzung unverzichtbar. Dies ist in diesem Fall die Elbphilharmonie (2), zurzeit im Bau nach einem spektakulären Entwurf der Schweizer Architekten Herzog und de Meuron. Zugleich verkörpert dieses Projekt auch bekannte Eigenschaften von Großprojekten, wie erhebliche Kostensteigerungen verglichen mit der Planungs- und Beschlussphase, Verzögerungen in der Fertigstellung, komplexe Governance etc.

Es bleibt abzuwarten, inwiefern die Errichtung eines gehobenen Büro- und Wohnstandortes wie der HafenCity in einem auch heute noch durch den Hafen geprägten Umfeld dauerhaft erfolgreich sein kann, oder ob sich beides aufgrund von Lärm-, Licht- und Staubemissionen der verbleibenden Hafenareale (3) als tendenziell unverträglich erweist. Faktoren wie Dichte, Erschließung (U-Bahn-Anschluss) oder Gebäudestandards sollen eine hohe Nachhaltigkeit des Quartiers gewährleisten (4). Unternehmenszentralen wie das Unilever-Haus machen sich die Zentralität und Attraktivität dieses Standortes zu Nutze (5). Offenbar werden Lage und Umfeld auch als Faktor verstanden, mit dem Unternehmen attraktiv für hochqualifiziertes Personal werden. Neue Nutzungen

bzw. Geschäftsfelder wie die Kreuzschiffahrt (6) bringen bis dato ungeahnte Verbindungen zwischen Stadt und Hafen hervor, nicht zuletzt durch ihre Impulse für den angelagerten Städtetourismus; zugleich werden über die Schwerölverbrennung und Lärmemissionen der Kreuzfahrtschiffe aber auch spürbare Belastungen für das Stadtquartier erzeugt, die womöglich nicht allen Bewohnern der Hafen-City gefallen (oder zuvor bekannt waren). Das auf dem Gelände der HafenCity schließlich auch noch das Hauptgebäude der gleichnamigen Universität errichtet werden soll (7), passt vortrefflich ins Bild von Renaissance und Reurbanisierung, blickt man auf die offensichtlich große Bedeutung der Bildungswanderer (vulgo: Studierenden) sowie von Wissen und Forschungsdiensten für innerstädtische Aufwertungsprozesse.

In welchem Umfang die avisierten Ziele realisiert werden können und sich an einem Standort wie diesem „neue Attraktivität ...“ tatsächlich entfalten kann, hängt natürlich nicht nur – und womöglich nicht primär – von diesen Randbedingungen des Standortes ab. Immobilienwirtschaftliche Imperative und das Management der Gesamtaufgabe sind sicherlich die zentralen Herausforderungen; auch für diese beiden Punkte bietet das Beispiel HafenCity ungewöhnlich vielseitige Anschauung. Umgekehrt sind bekanntlich auch marktmäßig erfolgreiche Projekte keine Selbstläufer dahingehend, dass die erhofften Beiträge zur Stadtentwicklung auch tatsächlich Wirklichkeit werden. Womöglich ist auch hier nicht die ganz große Erzählung ausschlaggebend, sondern der kluge Umgang mit konkurrierenden Ansprüchen und Nutzungskonflikten.



HafenCity Hamburg – neue Attraktivität in großem Stil

Foto: Elbe und Flut, Hamburg; Quelle: HafenCity GmbH; eigene Bearbeitung

4 Von guter Praxis und „policy mobilities“: Überlegungen zur Weiterentwicklung des Erfahrungsaustauschs zwischen Forschung und Praxis

Der Erfahrungsaustausch unter den wachsenden Großstädten, der der Dokumentation des Ressortforschungsprojektes „Zurück in die Stadt?“ zugrunde liegt, ist zur Validierung der weiteren Debatte über die Stadtentwicklung in Deutschland außerordentlich hilfreich. Denn er stattet die wissenschaftliche Auseinandersetzung mit einem sehr differenzierten Datenmaterial aus, das in dieser Form so nicht allge-

mein verfügbar ist. Auf diese Weise kann z. B. das pauschale Bild von der Renaissance, die angeblich gerade überall stattfindet, oder von der Suburbanisierung, der vermeintlich das Personal oder das Benzin ausginge, sowohl stadtypologisch als auch stadträumlich modifiziert und differenziert werden. Vor allem die Kombination der Makrodaten mit regionalen Fallstudien ist sehr interessant, denn auf einer solchen Basis können diese Prozesse ja erst einigermaßen belastbar bewertet werden, und es werden spezifische Wirkungszusammenhänge transparent gemacht.

Über dieses Projekt hinaus und aufbauend auf den vorherigen Überlegungen ergeben sich ei-

nige weiterführende Schlussfolgerungen. Zum einen kann man nicht nachdrücklich genug für den offenen Austausch und die unvoreingenommene Diskussion zwischen Forschung und Praxis plädieren. Zur Intensivierung des Austauschs von Ideen, Ansätzen und Erfahrungen aus der Stadt- und Raumentwicklung gibt es verschiedene mögliche Formate. Eines basiert auf stärker diskussions- denn „präsentations“-orientierten Konferenzen und Workshops, in denen kleine Panels, Discussants und vergleichbare Instrumente Rede und Widerrede, organisierten Disput und Intervention erlauben. Besonders anregend haben sich beispielsweise die Author meets critics-Panels erwiesen, die auf den Jahrestagungen der U.S.-Amerikanischen Geographenvereinigung (AAG) veranstaltet werden. Dort stellen Buchautorinnen und -autoren Kernpunkte ihres Werks vor, gelegentlich auch mit größerem Abstand zum Erscheinungsdatum, und eingeladene Kolleginnen und Kollegen geben vorbereitete Kommentare hierzu ab, die das Werk in den Kontext des Themas oder der Fachdisziplin einbetten. Dies erlaubt eine sehr dichte, anregende Diskussion.

Eine oft vernachlässigte Dimension der Debatten an der Schnittstelle von Forschung und Praxis ist die Einbettung empirischer Befunde in übergreifende Theorien und Konzepte. Dies mag aus der Sicht der Forschung als selbstverständlich, aus der unmittelbaren Perspektive der Planungsakteure dagegen als sekundär oder nachrangig gelten. Und doch ist es zur Selbstverständigung der Fachdisziplinen und zur Weiterentwicklung von übergeordneten, nicht fallspezifischen Ansätzen (Methoden, Interpretationen, Erklärungsansätze) überaus wichtig, solche Konzeptualisierungen vorzunehmen. Am Beispiel von Renaissance und Reurbanisierung lässt sich die oft theorieferne, selektive Diskussion einzelner empirischer Befunde sehr gut demonstrieren. Allerdings kann man es auch als Bringschuld der Wissenschaft betrachten, zu diesen Kontexten zeitgemäße Theoriekonzepte vorzulegen. Daran mangelt es derzeit noch. Erst damit könnte die Einschätzung aktueller Trends und Fragen aber produktiv weitergeführt werden.

Die Notwendigkeit, fallspezifische Befunde mit übergreifenden Kontexten abzugleichen, stellt sich auch für die weit verbreiteten Beispielsammlungen, die in der Vergangenheit unter den Stichworten Best Practice bzw. Good Practice in großer Zahl vorgelegt wurden, wie sie etwa auf der Website des European Urban Knowledge Networks (EUKN) oder des europäischen Förderprogramms URBACT einseh-

bar sind. Zweifellos erfüllen viele der solchen Sammlungen zugrunde liegenden Aktivitäten ihren beispielgebenden Zweck. Doch nur selten werden dort Einzelfälle so systematisch zusammengestellt und eingeordnet, dass daraus wichtige Informationen etwa über die Auswahlkriterien hervorgehen. Nur selten wird offen über Realisierungsprobleme gesprochen, werden Faktoren benannt, die den entscheidenden Ausschlag zur Umsetzung gaben, welche Effekte erzielt wurden, womöglich auch erst über einen größeren Zeitraum. Erst diese Informationen geben solchen Beispielen ihren Anschauungswert für vergleichbare Fälle.

Notwendige Ergänzungen, die solchen Sammlungen einen gewissen Grad an Substanz und Verallgemeinerbarkeit verschaffen, betreffen zum einen ihre Kontexte und Entstehungsbedingungen, weiterhin die institutionellen Settings. Zum anderen muss man Modelle auch dann im Blick behalten, wenn sie keine „Modellvorhaben“ mehr sind, also nicht mehr extern finanziert werden. Vielfach enden ihr Esprit und ihre Tragfähigkeit mit dem Auslaufen der Förderung. Und über die als gelungen bzw. auch für andere Fälle aussagefähig eingeschätzten Modelle hinaus wäre es weiterhin vielversprechend, auch aus den Erfahrungen des Scheiterns zu lernen – selbst wenn solche Erfahrungen aus gut nachvollziehbaren Gründen ungern mit Dritten geteilt werden. Sowohl im privaten als auch im öffentlichen Sektor ist die Neigung zur Verbreitung guter Nachrichten sehr viel stärker ausgeprägt, als dass man weniger gelungene Erfahrungen öffentlich kommuniziert. Und doch besteht Anlass zur Vermutung, dass man auch aus solchen Diskussionen sehr viel für zukünftiges Handeln lernen kann (Defizitanalyse).

Hier spielt auch eine Rolle, dass die wachsende Popularisierung von Wettbewerb zunehmend auch die Forschung selbst erfasst hat, was deren Ergebnisse ganz erheblich mitbeeinflusst. Zu berücksichtigen sind hier sowohl die Lage der Forschungsnehmer, die in zunehmend knappen Märkten verstärkt den Bedingungen von Auftragsforschung und -planung ausgesetzt sind, wie auch die Situation der Kommunen und ihr Wettbewerb untereinander. Entsprechendes gilt, wenn Ressortforschung unter Druck gerät, wenn der Wissenschaft, zugespitzt formuliert, schnell die Rolle des Hoffnungsträgers und Verbreiters guter Nachrichten zugeschrieben wird – unabhängig davon, ob diese Nachrichten ein entsprechendes empirisches Testat auch einlösen können oder nicht. (Die Narrative von Renaissance und Reurbanisierung geben hierfür gute Anschau-

ung). Die zunehmend populäre Bindung der Gewährung von Finanzmitteln an Wettbewerbe, etwa in Modellvorhaben der Stadt- und Raumforschung, bei Bau- und Regionalausstellungen oder in Förderprogrammen, mag in manchen Fällen zur Mobilisierung endogener Potenziale lokaler Institutionen beitragen. Sie kann zugleich der Errichtung von Kulissen dienen, die nach Ablauf der Förderung schnell obsolet sind. Auch werden komplexe Ursache-Wirkungs-Beziehungen in der Stadt- und Raumentwicklung nicht selten trivialisiert, wenn zwischen Modellvorhaben und räumlichen Effekten, aus naheliegenden Gründen, ein unmittelbarer Zusammenhang konstruiert wird. Das Verhältnis von Forschung und Praxis kann sich in diesem Kontext durchaus delikate gestalten.²³

5 Ausblick

Die Frage der Innovation und Diffusion, mithin der Mobilität von Ideen und Konzepten führt last but not least zur Entstehung eines neuen Forschungsfeldes – den sogenannten „policy mobilities“ (McCann 2011). Dahinter verbirgt sich der Versuch, den überörtlichen Austausch von Ideen, Problemsichten und Lösungsansätzen zu systematisieren, wie er in Stadtforschung und -planung traditionell von Bedeutung ist; man denke etwa an die Verbreitung des sozial-ökologischen Stadtmodells der Chicagoer Schule, das sicher für ganze Generationen einen prägenden Einfluss auf das Bild der modernen Großstadt hatte. Zuletzt haben aufkommende Paradigmen wie „Kreativität“ oder die wachsende internationale Popularisierung von Praxiskonzepten wie etwa „Business Improvement Districts“ die Relevanz dieses Austauschs unterstrichen: Konzeptionelles Handeln am einen Ort wird im Zeitalter von Information und Mobilität immer stärker von den Problemsichten und Diskussionen am anderen Ort beeinflusst (McCann/Ward 2011). Auch der latente Diskurs zu Renaissance und Reurbanisierung ist Gegenstand eines solchen Ideentransfers, zu dessen Verbreitung die Zeitdiagnosen und Politikkonzepte der New Labour-Regierung in Großbritannien nach 1997 entscheidend beigetragen haben (Imrie/Raco 2003).

Zugleich begrenzen Pfadabhängigkeit, Spezifika der lokalen Milieus und institutionelle Rahmenbedingungen die Vorstellung, man könne gute oder beste Praxis nahezu beliebig als Blaupause für die Stadtentwicklungspolitik einsetzen. Insofern dürfte die sorgfältige Analyse der Entstehungs- und Umsetzungsbedingungen einzelner Konzepte nicht nur einen wichtigen Beitrag zur Validierung entsprechender Strategien als solcher leisten; sie kann zugleich auch der Erwartung vorbeugen, um ein populäres Beispiel des Politiktransfers zu nennen, so etwas wie Kreativität oder „Guggenheim“ ließe sich beliebig oft und nahezu überall platzieren.

Schließlich werfen die „policy mobilities“ auch die Frage nach einem geeigneten konzeptionellen Rahmen für vergleichende Stadtforschung auf. Hier bestehen erhebliche Erkenntnislücken und vor allem auch methodische Grenzen, etwa mit Blick auf die folgenden Fragen:

- Wie erklärt sich das Gelingen eines Vorhabens am einen Ort im Vergleich zum Scheitern am anderen Ort? Welche Narrative, Biografien stehen als Eigenlogik hinter den betrachteten Fällen?
- Wie lassen sich in der komparativen Forschung allgemeine Einflussfaktoren von spezifischen, regionalen Rahmenbedingungen isolieren? Unter welchen Bedingungen ist der Vergleich von unterschiedlichen oder von ähnlichen Fällen nicht nur zulässig, sondern auch sinnvoll und erkenntnisleitend?
- Wie können die international teilweise sehr unterschiedlich erzeugten statistischen Daten miteinander vergleichbar gemacht werden, etwa in Bezug auf die Beispielsammlungen von Projektergebnissen, Leitfäden oder good practices etc.?

Der gemeinsame Versuch von Forschung und Praxis, Antworten auf diese Fragen zu finden, dürfte nicht nur insgesamt vielversprechend sein, sondern auch ganz erheblich von methodologischer Vorsicht, normativem Pluralismus sowie insbesondere der stärkeren Interaktion von Forschenden und Praktikerinnen bzw. Praktikern profitieren.

(23)

Vgl. die sehr lesenswerten Beiträge hierzu in Heft 7/8.2011 der Informationen zur Raumentwicklung (z.B. Gatzweiler 2011).

12 „Neue“ Attraktivität und Attraktivitätspolitik der Städte.

Fazit aus den Ergebnissen eines Forschungsprojektes

Brigitte Adam
Gabriele Sturm

Zu Beginn des Ressortforschungsprojektes „Zurück in die Stadt – Gibt es eine neue Attraktivität der Stadt?“²⁴ gab es zwei Gründe, das Thema „Attraktivität“ anzugehen: Zum einen war es der zahlenmäßige Anstieg der Bevölkerung in einer Reihe deutscher Großstädte (vgl. den einführenden Beitrag von Adam und Sturm in dieser Publikation), zum anderen die vielerorts diskutierte These einer Rückbesinnung auf urbane Lebensformen und -räume.

In dem Forschungsprojekt, an dem zehn deutsche Großstädte mit wachsenden Bevölkerungszahlen teilgenommen haben²⁵, sollte die Attraktivitätsfrage differenziert analysiert werden. Zudem ging es darum, Konsequenzen einer städtischen Attraktivitätspolitik zu beleuchten. Im Fortgang der Forschungsarbeiten und im Verlauf des Diskurses mit den Vertreterinnen und Vertretern aus den Fallstudienstädten verfeinerten sich die Fragestellungen. Somit decken die Ergebnisse des Forschungsprojektes schließlich fünf Fragenkomplexe ab:

- Was macht die Attraktivität von Städten aus?
- Was haben die Städte gemeinsam, was unterscheidet sie?
- Wie versuchen Städte, ihre Attraktivität zu steigern?
- Was ist an der Attraktivität neu?
- Was ist planbar und was nicht?

Antworten ergeben sich in erster Linie aus den Projektberichten der Städte²⁶ und aus dem gemeinsamen Nachdenken über die sich lokal sehr unterschiedlich darstellenden Befunde. Hinzugezogen wurden Beiträge externer, das Projekt begleitender Wissenschaftler, einzelne Sekundärquellen und die Ergebnisse aus weiteren Forschungsprojekten von BMVBS und BBSR.

1 Attraktivitätsfaktoren deutscher Großstädte

Ausbildungs- und Arbeitsplatzangebot

Ausbildungs- und Erwerbsarbeitsmöglichkeiten sind wesentlich für die Standortwahl aller Altersgruppen vor ihrem Eintritt in den Ruhestand. Bei der Anziehungskraft der Ar-

beitsmärkte zeigen sich Unterschiede zwischen West- und Ostdeutschland: Während wachsende westdeutsche Großstädte Zuwanderung von Erwerbspersonen aus allen Bundesländern wie aus dem Ausland zu verzeichnen haben, stammt die Zuwanderung in ostdeutschen Städten maßgeblich aus Herkunftsgebieten des näheren Umlands und der ostdeutschen Länder.

Grundsätzlich ist der Zusammenhang zwischen Arbeits- und Wohnstandort nicht notwendig lokal, sondern in erster Linie stadtreional. Auch beim Ausbildungsplatzangebot kann der Zusammenhang regional sein, was aber nicht im gleichen Ausmaß zu erwarten ist. Zahlreiche Beschäftigungsmöglichkeiten in den Kernstädten deutscher Stadtreionen machen Städte nicht automatisch auch als Wohnstandorte attraktiv. Vielmehr kommt eine Reihe bekannter Faktoren zusammen, die die Entfernung von Wohn- und Arbeitsstandort beeinflussen:

- Die Arbeitsplatzdichte auf städtischen Arealen konkurriert derzeit trotz verbreiteter Telearbeit immer noch mit der Wohnnutzung und treibt die Preise.
- Legt man den heutigen Wohnstandard (Wohnfläche pro Kopf) zugrunde, können nicht alle, die ihren Arbeitsplatz in den Städten haben, auch dort wohnen.
- Gute Infrastrukturverbindungen (Straße, Schiene) ermöglichen es, über die Wohnortgrenzen hinaus zu pendeln. Trotzdem wird das Pendeln im Zuge des wachsenden Verkehrsaufkommens offensichtlich unbequemer und bleibt trotz fortgesetzter technischer Weiterentwicklung zumindest zeit- und aufwändig.

Hinzu kommt, dass in den Städten, in denen nach wie vor das produzierende Gewerbe dominiert, die Betriebsstandorte meist nicht in innenstadtnahen Bereichen liegen und damit ein innerstädtischer Wohnstandort Arbeitswege nicht unbedingt verkürzt. Ingolstadt steht im Kontext des Ressortforschungsprojektes für das Beispiel einer Stadt, deren Entwicklung durch ein großes Industrieunternehmen – im konkreten Fall den Automobilhersteller AUDI – und entsprechende Zulieferer bestimmt wird.

(24) Ein Forschungsprojekt vom Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) und des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR).

(25) Aachen, Bonn, Dresden, Freiburg, Ingolstadt, Jena, Köln, Karlsruhe, Potsdam und München.

(26) Berichte auf: http://www.bbsr.bund.de/cln_032/nn_21944/BBSR/DE/FP/ReFo/Staedtebau/2010/NeueAttraktivitaet/01__Start.html

Tabelle 11

Indikatoren für die lokale Arbeitsmarktstruktur, 2009

	Beschäftigtenquote = SV Beschäftigte am Wohnort je 100 E im erwerbsfähigen Alter	Anteil ausländische Beschäftigte je 100 SV Beschäftigte	SV Beschäftigte mit hoher Qualifikation je 100 SV Beschäftigte	Erwerbstätigenbe- satz = Erwerbstätige je 100 E im erwerbs- fähigen Alter	Erwerbstätigen- dichte = Erwerbs- tätige je Fläche in km ²
Aachen (Kreis)	39,0 (43,4)	(9,9)	(13,3)	90,2 (72,6)	(392,6)
Bonn	44,6	8,1	20,2	105,3	1 611,2
Dresden	52,2	1,9	20,8	89,3	927,5
Freiburg	39,7	8,9	16,7	94,9	978,9
Ingolstadt	55,8	6,9	13,0	122,7	763,6
Jena	49,6	1,6	25,7	89,5	557,7
Karlsruhe	47,9	9,8	14,7	109,3	1 259,4
Köln	48,1	10,6	14,8	97,8	1 650,9
München	54,5	15,2	21,1	103,8	3 090,6
Potsdam	53,9	2,4	17,7	105,6	587,8
Zum Vergleich:					
Bund	50,6	6,9	10,4	74,7	112,8

Datengrundlagen: Beschäftigtenstatistik der Bundesagentur für Arbeit, Arbeitskreis Erwerbstätigenrechnung des Bundes und der Länder, Eurostat Regio Datenbank

Quelle: Laufende Raumbewertung des BBSR – INKAR 2011

Die Werksstandorte liegen am Stadtrand und sind von den umliegenden Gemeinden gleich gut oder gar besser zu erreichen als von der Innenstadt aus. Der Versuch, (noch) mehr erwerbstätige Bevölkerung in die Kernstadt und dort in innenstädtische Bereiche zu locken, löst somit einen Zielkonflikt zwischen Innenentwicklung und Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs aus. Dies spricht für polyzentrische Stadtstrukturen, die teils durch Eingemeindungen entstanden sind und in den 1970er Jahren vielerorts Idealbild der Stadtentwicklung waren.

Hochschulstandort mit studentisch geprägten Quartieren

Bildungswanderung sorgt in allen Hochschulstädten für Bevölkerungswachstum in der Gruppe der jungen Erwachsenen. Hochschulen sind ein typischer Standortfaktor für größere Städte, durch den – zunächst unabhängig von Stadtstruktur und städtebaulichen Qualitäten – junge Erwachsene angezogen werden. In den meisten Projektstädten bildet die Hochschule einen entscheidenden Attraktivitätsfaktor. Der positive Wanderungssaldo speist sich maßgeblich aus dem Zuzug Studierender. Insbesondere die Altersstruktur Jenas wird durch den weit über die Grenzen des Bundeslandes Thüringen reichenden Ruf der dortigen Hochschule geprägt. In Ingolstadt hingegen gehen die auf die dortigen kleinen Hochschulen gerichteten Bildungswanderungen im dominierenden Einfluss des Produktionsstandorts unter. Angesichts der großen Bedeutung des Standortfaktors Hochschule vor allem in kleineren Großstädten²⁷ stellt sich die Frage, welchen Einfluss Kommunalpolitik und Stadtentwicklung auf die

Entwicklung ihrer Universitäten und Hochschulen nehmen (können). Was können die Kommunen beitragen, wenn es um die Bewerbung als Exzellenzuniversität oder die Erweiterung oder Verlagerung einzelner Standorte geht?

Studierende bevorzugen innenstädtisches Wohnen. Diese Präferenz für ein Wohnen mit tendrin ist eine Frage von Lebensstil und Lebensphase und wird weniger gesteuert durch Stadtpolitik, allenfalls durch den Bau von Studentenwohnungen. Studierende suchen in der Regel zwar preisgünstigen Wohnraum. Da sie jedoch meist nur wenig Wohnfläche beanspruchen und sich häufig zu Wohngemeinschaften zusammenschließen, sind sie auch in Stadtquartieren mit hohem Preisniveau am Wohnungsmarkt konkurrenzfähig. Noch genauer zu untersuchen ist die Situation in Städten, in denen Campus-Universitäten in Stadtrandlagen neu angesiedelt, ausquartiert oder weiterentwickelt wurden. Werden sich dort an den Campus angrenzende Ortsteile zu gefragten studentischen Wohnstandorten entwickeln und unter welchen Voraussetzungen? Bei Hochschuleinrichtungen, die in Innenstadtrandlagen angesiedelt werden, scheinen bestehende umliegende Wohngebiete zumindest in Teilbereichen auch für studentisches Wohnen attraktiv zu sein; das zeigt sich etwa in Erfurt oder Fulda. Der Statuswechsel, der früher mit dem Ende der Ausbildung und dem Eintritt in eine berufliche Laufbahn – häufig verbunden mit Familiengründung – einherging, ist heute so eindeutig nicht mehr gegeben. Ob Praktika oder Zeitarbeitsverträge – die geforderte Flexibilität auf dem Arbeitsmarkt verlängert studentische Lebensstile in „poststudentische“ Lebensphasen. Die Haushaltsstrukturen junger Erwachsener

(27)

In den vergangenen Jahren sind auch viele Mittelstädte Hochschulstandort geworden.

Tabelle 12

Indikatoren für typische Hochschulstandorte, 2009

	Studierende an wissenschaftlichen HS und FH im WS 2009/10 je 1 000 E	E im Alter von 18 bis 24 Jahre je 100 E	Bildungswanderungen = Binnenwanderungssaldo der 18- bis 24-Jährigen je 1 000 E der Altersgruppe	E im Alter von 25 bis 29 Jahre je 100 E	Arbeitsplatzwanderungen = Binnenwanderungssaldo der 25- bis 29-Jährigen je 1 000 E der Altersgruppe
Aachen (Kreis)	(71,5)	12,1 (9,9)	(0,0)	9,3 (7,1)	(0,0)
Bonn	85,3	8,4	+ 35,5	7,7	+ 30,0
Dresden	80,4	10,9	+ 89,4	9,1	+ 7,1
Freiburg	126,5	10,9	+ 102,1	9,4	-13,9
Ingolstadt	29,6	8,5	+ 15,4	7,5	+ 29,2
Jena	246,9	12,2	+ 100,1	10,2	-29,1
Karlsruhe	112,6	9,6	+ 51,7	8,2	+ 0,2
Köln	72,6	8,5	+ 63,4	8,2	+ 29,0
München	69,0	8,6	+ 65,7	9,0	+ 32,1
Potsdam	156,3	9,3	+ 50,8	8,3	+ 12,2
Zum Vergleich:					
Großstädte Ost		9,3		8,1	
Großstädte West		8,7		7,5	
Bund	25,9	8,3	- 0,4	6,1	0,1

Datengrundlagen: Hochschulstatistik des Bundes, Fortschreibung des Bevölkerungsstandes des Bundes und der Länder, Wanderungsstatistik des Bundes und der Länder;

Quelle: Laufende Raumbbeobachtung des BBSR – INKAR 2011.

sind heterogener geworden. Die typischen Orte studentischen Lebens und „studentischer Infrastruktur“ ziehen auch andere Bewohnerinnen und Bewohner an. Insbesondere allein wohnende Berufstätige bevorzugen die Nähe zur Innenstadt. Dabei ist zu bedenken, dass der Anteil der Einpersonenhaushalte bundesweit zwischen 1995 und 2009 um 24 % zugenommen hat, was sich insbesondere in Großstädten verstärkt ausprägt.

Wie sieht die zukünftige Entwicklung des Standortfaktors Hochschule aus? Die Zahl der Bevölkerung im herkömmlichen Studierendenalter ist in den kommenden Jahren rückläufig. Für Städte mit einem hohen Anteil an Studierenden – wie Aachen, Freiburg, Jena oder auch Potsdam – könnte sich der Konkurrenzkampf um Studierende verschärfen. Welche Rolle kann dabei die Stadtentwicklungspolitik der jeweiligen Standortkommunen spielen? Werden stadtrregionale Hochschulnetze zur regionalen Standortsicherung erwogen? Welche Auswirkungen haben rückläufige Studierendenzahlen auf Innenstädte und auf studentisch geprägte Viertel? Kommt es zu einer weiteren Konzentration? Wird Wohnraum für andere Bevölkerungsgruppen frei, die bislang nicht so viel Miete aufbringen können wie Wohngemeinschaften? Wie entwickeln sich die Lebensstile in der Lebensphase von Berufseinstieg und Familiengründung? Es gibt die Behauptung, dass sich junge Erwachsene mit den neuen Unsicherheiten arrangiert haben. Was bedeutet dies für ihre Lebensgewohnheiten und Wohnpräferenzen?

Flächenverfügbarkeit und Wohnungsangebote

Alle Städte mit Bevölkerungswachstum haben bei gleichzeitig zunehmender Zahl der Einpersonenhaushalte das Problem, genügend Wohnungen bereitstellen zu können. Dies kann innerstädtisch durch Baulückenschließung, Nachverdichtung und Nutzungsänderung von z. B. ehemaligen Kasernengebäuden oder durch Folgenutzung von vormals industriell benötigten Brachflächen geschehen. Derzeit entsteht neuer Wohnraum vor allem auf ehemaligen Fabrik-, Schlachthof-, Messe-, Bahn- oder Flughafenarealen. Zukünftig könnten sich Umnutzungsressourcen eventuell auch hinsichtlich der in den 1960er Jahren entwickelten Bürogebäude ergeben, die in der vorfindbaren Struktur häufig nicht mehr den aktuellen Ansprüchen genügen. Nur Städte mit eingemeindeten, noch stark dörflich geprägten Stadtrandgebieten wie Ingolstadt oder Jena haben weniger Probleme, Bauland zur Verfügung zu stellen.

Wie sich der Neubau auf bestehenden Brachflächen konkret ausgestaltet, ist von der Situation in der jeweiligen Stadt abhängig: Karlsruhe konnte eine Reihe von innenstadtnahen Brachen revitalisieren, die vormals militärisch oder gewerblich genutzt wurden. Die Karlsruher sprechen hier von der Schaffung „urbaner Wohnangebote“. Tatsächlich geht es in hohem Maße um Geschosswohnungsbau, die Mischung unterschiedlicher Angebote (Studenten- und Seniorinnenwohnheime, Miet- und Eigentumswohnungen) und die Nutzung der

Tabelle 13

Anteil der Wohngebäude- und darin befindlicher Wohnungsgrößen in % sowie Siedlungsdichte, 2009

	Ein- und Zwei-familienhäuser	Mehrfamilien-häuser	darin: Ein- und Zweiraum-wohnungen	darin: Fünf- und Mehrraum-wohnungen	Siedlungsdichte: E / km ²
Aachen	65,9	34,1	18,3	27,8	4 113
Bonn	68,1	32,0	16,1	32,6	4 491
Dresden	53,2	46,8	12,5	19,7	3 917
Freiburg	58,5	41,5	17,3	29,9	4 550
Ingolstadt	83,3	16,6	9,8	41,0	2 588
Jena	64,9	35,1	14,0	33,4	3 927
Karlsruhe	62,5	37,5	11,1	29,9	3 645
Köln	59,5	40,5	14,9	23,6	4 046
München	57,9	42,1	21,7	20,2	5 712
Potsdam	60,5	39,5	12,1	21,8	2 780
Zum Vergleich:					
Großstädte Ost	55,6	44,4	13,4	19,5	4 160
Großstädte West	64,9	35,0	11,9	27,7	3 652
Bund	83,0	17,0	8,2	41,1	1 725

Datengrundlage: Fortschreibung des Wohngebäude- und Wohnungsbestandes des Bundes und der Länder;

Quelle: Laufende Raumbewertung des BBSR – INKAR 2011.

Möglichkeiten der Städtebauförderung, um Altbaubestände in innenstädtischen Bereichen zu sanieren. Es wurden aber gleichzeitig kleinere Bauflächen am Stadtrand für individuellen Wohnungsbau mobilisiert, um damit Familien anzuziehen bzw. zu halten. In München wurden größere brachgefallene Gelände in einer gemischt strukturierten, stark verdichteten Form entwickelt. In Freiburg ist auf Brachflächen auch individueller Wohnungsbau mit Ein- und Zweifamilienhäusern ähnlich wie im Stadtumland – gleichwohl stark verdichtet – zu finden. In Ingolstadt als einer infolge von Eingemeindungen sehr gering verdichteten Großstadt nimmt der Anteil an Ein- und Zweifamilienhäusern einen hohen Prozentsatz der Wohnungsbestände ein, der weit über dem Durchschnitt aller deutschen Kernstädte liegt (vgl. Tab. 13). Teilweise wirft dies die Frage auf, warum Menschen in der Stadt leben (wollen) und zugleich eine Kopie des „Ländlichen“ bevorzugen? Was kennzeichnet „städtisches Leben“ für die in Städten Wohnenden? Inwieweit ist in diesen Fällen von einer Rückbesinnung auf urbane Strukturen zu sprechen? Ist es die größere Nähe zu Fernverkehrsknoten oder die Möglichkeit den ÖPNV nutzen zu können, der die Stadt in der Konkurrenz zum Umland attraktiver erscheinen lässt?

Innenstädtische Altbauquartiere, am besten studentisch geprägt, sind von verschiedenen Nachfragegruppen sehr gefragt, während monotone Geschosswohnungskomplexe bei Wahlfreiheit von vielen erst einmal abgelehnt werden. Eine Angebotserweiterung der Altbaubestände ist jedoch quantitativ – zumindest gebäudebezogen – nicht möglich. Bis in

die 1980er Jahre waren diese Quartiere vielerorts noch unsaniert und wenig attraktiv. Neben „Armen, Alten und Ausländern“ wohnten dort zwar Studentinnen und Studenten, aber noch keine gut verdienenden Einzelpersonen-, Paar- und Familienhaushalte. Gentrifizierung und spezifische Quartiersentwicklung setzten mit der Sanierung und zunehmenden Wertschätzung der historischen Bausubstanz ein (Friedrichs 1998). Grundsätzlich sind Altbauquartiere mit einem Angebot an großen Wohnungen auch für Familien mit Kindern interessant. Studentische Wohngemeinschaften sind aber in der Konkurrenz oft zahlungsfähiger. Somit speist sich der nach wie vor positive Saldo der sogenannten „Familiengründer“ (Altersgruppe der 30- bis 44-Jährigen) im Stadtumland nicht nur aus überzeugten Anhängerinnen und Anhängern des Wohnens im ländlichen Ambiente. Über die Frage „innerhalb oder außerhalb der Stadt“ entscheidet meistens das Preis-Leistungsverhältnis beim Wohnen (vgl. BMVBS/BBR 2007a). Aus mehreren Projektstädten wird berichtet, dass umziehende (Familien-) Haushalte seltener das Umland wählen, wenn dort die Wohnkosten fast mit denen in der Kernstadt gleichgezogen haben. Werden unter diesen Bedingungen Wegezeiten und Transportkosten berücksichtigt, kann sich das Wohnen in der Stadt sogar „rechnen“.

Städtische Infrastruktur, Aufenthaltsqualität und kurze Wege

Qualitäten, die landläufig den Eigenschaften „Europäischer Städte“ gut geschrieben werden, steigern die Nachfrage nach städtischem Wohnen: dezentrale Strukturen, ein funktionieren-

der öffentlicher Nahverkehr und viele, am besten gewachsene Zentren, in denen Bildungs-, Kultur- und Freizeitangebote, Betreuungs-, Gesundheits- und Serviceleistungen schnell erreichbar sind. Für die städtische Bevölkerung sind kurze Wege entscheidend. Stadtgestalt, Freiraumqualitäten und Aufenthaltsmöglichkeiten in öffentlichen Räumen scheinen sich als ein weiteres Plus zu erweisen. Der Aufenthalt in öffentlichen städtischen Räumen, dort zu verweilen, sich zu treffen oder zu Freizeitwecken hat gegenüber dem Rückzug in die eigene Wohnung an Häufigkeit, Alltäglichkeit und Selbstverständlichkeit gewonnen. Auf jene Attraktivitätsfaktoren können Stadtpolitik, Stadtentwicklung und Stadtplanung Einfluss nehmen, indem sie solch dezentrale Strukturen stärken und die Nutzungs- und Aufenthaltsqualität in öffentlichen Räumen fördern.

Für die städtische Bevölkerung sind kurze Wege entscheidend. Das gilt für alle Gruppen, besonders aber für erwerbstätige Eltern oder ältere Menschen. Insofern werden bei Bürgerumfragen in Großstädten polyzentrale Strukturen sehr positiv beurteilt. Kommunale Finanznot oder betriebswirtschaftliche Kalkulationen fördern stattdessen in immer mehr Städten den Trend zur Zentralisierung. Stadtteilbibliotheken oder Schwimmbäder werden geschlossen, solange es anderswo noch Alternativen gibt. Die Tendenz zeigt sich auch in der medizinischen Versorgung und bei privaten Dienstleistern oder Einzelhändlern.

Nun unterliegen Städte schon immer starken Veränderungen. Zu bedenken ist bei den teils nachvollziehbaren Konzentrationsprozessen, dass den Gründen für eine Wohnstandortwahl in der Stadt der Boden entzogen wird. In den Stadtregionen, in denen die Wohnkosten in der Suburbia geringer sind, kann es für diejenigen, die sowieso ins Zentrum fahren müssen, mitunter egal sein, ob der Weg fünf Kilometer aus dem Stadtteil oder 25 Kilometer aus der nächsten Kleinstadt weit ist, sofern die Versorgung vor Ort besser und die Nachbarschaften vertrauter sind.

Gehen städtische oder gar stadtreionale Konzentrationsprozesse einher mit mangelnder Intervention der öffentlichen Hand in den Stadt- und Ortszentren, tangiert dies zusätzlich private Dienstleistungs-, Konsum- und Versorgungsangebote. In wachsenden Städten mit stark nachgefragten Zentren steigen in (verbliebenen) zentralen Lagen, insbesondere in den Innenstädten die Mieten dermaßen, dass Einzelgewerbetreibende ihr Café, Restaurant oder Einzelhandelsgeschäft nicht mehr kos-

tendeckend führen können.²⁸ So wird das Konsumangebot reduziert oder uniformiert – die Nachfrage ebbt ab oder verlagert sich.

2 Demografische Effekte

Der augenblickliche Anstieg der Bevölkerungszahlen in deutschen Großstädten hat eine starke demografische Komponente. Die Alterskohorte der 18- bis unter 30-Jährigen, die es immer schon vornehmlich in die großen Städte zieht, ist gegenwärtig sehr stark besetzt. Sie wird in den kommenden Jahren in ihrem Anteil an allen Altersgruppen zurückgehen – eine Tendenz, die für sich genommen für nachlassende Zuzüge in die Großstädte und deren innenstädtischen Bereiche spräche.

Zugleich ist in Großstädten die Tendenz zur Singularisierung und Individualisierung nach wie vor besonders stark ausgeprägt. So nimmt der Anteil der Einpersonenhaushalte seit Jahren stetig zu und hat in den Millionenstädten inzwischen die 50%-Marke überschritten. Zudem hat der Anteil der Ein-Eltern-Familien stark zugenommen (Statistisches Bundesamt 2010): Fast jede fünfte (19% – in Westdeutschland 17%, in Ostdeutschland einschließlich Berlin 27%) der 8,2 Mio. Familien mit minderjährigen Kindern war 2009 eine Familie einer alleinerziehenden Mutter oder eines alleinerziehenden Vaters.²⁹ 1996 war noch nur jede siebte Familie (14% – in Westdeutschland 13%, in Ostdeutschland einschließlich Berlin 18%) alleinerziehend. Die geänderten Lebensformen gehen mit besonderen Ansprüchen an Wohnung und Wohnumfeld einher. Insbesondere ist eine gute und leicht erreichbare Nahversorgung mit Gütern des alltäglichen Bedarfs gefragt. Diese sollte bei erwerbstätigen Alleinwohnenden bzw. Alleinerziehenden entweder in Arbeitsplatznähe oder noch besser in Wohnungsnähe zu finden sein. Hinzu kommt, dass diese Haushaltstypen in ihrer Mehrheit keine hohen Mieten aufbringen können. Damit scheiden einerseits Wohnlagen in Stadtrandlagen wegen der schlechteren Nahversorgung und andererseits Wohnlagen in aufgewerteten Quartieren der Inneren Stadt wegen der höheren Mieten bei der Wohnungssuche weitgehend aus.

Weiterhin zunehmen wird in Zukunft die Gruppe älterer Menschen. Älteren Menschen wird ebenfalls ihre Affinität zu städtischem Wohnen nachgesagt. Die Zahlen belegen dies nicht. Bei grundsätzlich geringer Mobilität älterer Menschen („aging in place“) zeigen sich positive Wanderungssalden im Umland der Städte. Dennoch lässt sich daraus weder eine Leidenschaft für das Umland belegen noch eine

(28) http://www.wdr.de/mediathek/html/regional/rueckschau/2012/01/27/lokalzeit_bonn.xml, „Was wird aus dem Wirt“? Insolvenzen innerstädtischer Gastronomiebetreiber und Standardisierung in Bonn. Sendung vom 27. Januar 2012.

(29) In westdeutschen Großstädten waren 23%, in ostdeutschen 31% der Familien Alleinerziehende. In den Stadtstaaten liegt der Alleinerziehendenanteil an allen Familien zwischen 25% und 32%.

Tabelle 14
Demografie, 2009

	Bevölkerung am Hauptwohrt zum 31.12.	Haushaltsgröße zum 01.01.	Anteil der Einpersonenhaushalte an allen Haushalten in % zum 01.01.	Jugendquotient = E unter 15 Jahre je 100 E im erwerbsfähigen Alter	Altenquotient = E 65 Jahre und älter je 100 E im erwerbsfähigen Alter
Aachen	258 380	1,83	47,7	16,3	25,4
Bonn	319 841	1,92	44,2	20,6	27,4
Dresden	517 052	1,79	46,9	18,0	33,7
Freiburg	221 924	1,90	45,6	17,7	23,0
Ingolstadt	124 387	2,11	41,8	21,4	28,5
Jena	104 449	1,87	42,8	16,4	30,0
Karlsruhe	291 959	1,91	45,6	17,6	28,5
Köln	998 105	1,85	46,9	19,1	26,9
München	1 330 440	1,78	51,8	18,1	25,8
Potsdam	154 606	1,85	41,2	18,8	29,5
Zum Vergleich:					
Großstädte Ost		1,77	48,3	17,3	30,6
Großstädte West		1,89	42,5	19,2	29,5
Bund	81 802 257	2,06	39,5	20,5	31,4

Datengrundlagen: Fortschreibung des Bevölkerungsstandes des Bundes und der Länder, GfK/Gesellschaft für Konsumforschung Nürnberg, Eurostat Regio Datenbank

Quelle: Laufende Raumbewachung des BBSR – INKAR 2011

Präferenz für städtische Räume widerlegen. Die Erklärung liegt vielmehr darin, dass ältere Menschen häufig zu ihren Kindern ziehen, die während der vergangenen Jahrzehnte im Umland Wohneigentum meist in Form von Ein- oder Zweifamilienhäusern gebildet haben. Sie wiederum haben mittlerweile nach dem Auszug ihrer Kinder genug Platz, um die Eltern zur Betreuung oder Pflege aufzunehmen. Werden die Wanderungsbewegungen im Einzelfall genauer betrachtet und wird der Blick auf die kleine Gruppe der Rückwanderer aus dem Umland in die Städte gelenkt, zeigt sich, dass ältere Menschen überproportional hoch in dieser Gruppe vertreten sind³⁰ – also doch eine Präferenz der Älteren für die Stadt?

Eine Antwort bleibt dahingestellt. Wenngleich Abwanderungen aus den Städten ins Umland zukünftig reduziert sein dürften, weil heute ein Großteil der Älteren zur Gruppe der Randwanderer zählt und bereits im Umland lebt, so verbleibt zum einen ihre geringe Mobilität, die etwaige Zuzüge in die Stadt zahlenmäßig begrenzt. Zum anderen gehören die meisten älteren Menschen nicht der exklusiven Gruppe an, denen in Rückwanderungsszenarien unterstellt wird, dass sie von der Idee geleitet wären (und diese einfach umsetzen könnten), vom Umland in innenstädtische Bereiche zu ziehen, wo Theater, Oper oder gute Restaurants nicht weit entfernt sind.

Außer in den ostdeutschen Städten Dresden, Jena und Potsdam liegen in den Projektstädten die Ausländeranteile deutlich über dem Bun-

desdurchschnitt, der 2008 laut Mikrozensus 8,9 % betrug. Gemäß Einwohnermelderegister hatten 2009 in Ingolstadt, Freiburg und Karlsruhe 12 %, in Bonn 13 %, in Aachen 14 %, in Köln 16 % und in München 23 % der Bevölkerung keine deutsche Staatsbürgerschaft. Die meisten Ausländerinnen und Ausländer kamen im Laufe der vergangenen 50 Jahre als Arbeitsmigrantinnen und -migranten nach Deutschland.

Viele Migrantenfamilien haben Wohngelegenheiten in Innenstädten gefunden. Insbesondere Zuziehende aus den europäischen Mittelmeerstaaten bevorzugten deren Quartiersstruktur. Im Durchschnitt der IRB-Städte leben dort 20 %, in Stadtteilen des Innenstadtrandes 15 %, in Stadtrandlagen 11 % der Bevölkerung ohne deutsche Staatsbürgerschaft. Häufig handelte es sich bei den Wohnstätten um kaum sanierte Häuser mit vergleichsweise günstigeren Mieten – teils in Zonen mit hohem Verkehrsaufkommen und entsprechenden Umweltbelastungen gelegen. In diesen Quartieren entstanden teilweise kleinräumige ethnische Ökonomien, die viel zur innenstädtischen Vielfalt beitragen. In den wachsenden Städten unterliegen solche Gebiete verstärktem Aufwertungsdruck, was zu kleinräumigen Gentrifizierungsprozessen führen kann. Solche werden u. a. aus München oder Freiburg berichtet.

Inzwischen versuchen die großen Hochschulen, den Anteil ausländischer Studierender zu erhöhen, um im internationalen Wettbewerb mithalten zu können. Von allen Studierenden an deutschen Hochschulen im Wintersemes-

(30)

Zu dem Ergebnis kommt die Fallstudie für den Aachener Raum.

Was ist „neu“ an der Attraktivität der Städte?

- Lebensstile, Lebens- und Haushaltsformen sind vielfältiger geworden. Neu ist der hohe und weiterhin steigende Anteil an Einpersonenhaushalten und Alleinerziehenden. Einpersonenhaushalte entfalten – so die theoretische Sicht – eine Affinität zum Wohnen in urbanen, dezentral und gemischt strukturierten städtischen Quartieren mit ÖPNV-Anbindung. Sie schätzen eine hohe Aufenthaltsqualität in städtischen öffentlichen Räumen.
- Eine besondere Schlüsselposition für die Zukunftsfähigkeit von Städten und Regionen wird den sogenannten „Kreativen“ der Gesellschaft beigemessen. Ihnen wird eine Vorliebe für das Wohnen in innerstädtischen Bereichen unterstellt.
- Städte sind in Raumbild, Erlebbarkeit und Wohnqualität attraktiver geworden. 40 Jahre Städtebauförderung sind zwar nicht frei von Fehlschlägen, haben aber in vielen Fällen zur Erhaltung historischer oder gewachsener städtischer Strukturen und zur Modernisierung der Wohnbestände beigetragen (BMVBS 2011e).
- Sanierter Altbaubestand steht heute hoch in der Gunst zahlungsfähiger Nachfrager nach städtischem Wohnraum. Altbauten werden in hohem Maße wertgeschätzt, weil sie den Nachteil vormoderner Ausstattungsdefizite überwunden haben, bürgerliche, wohlhabende Strukturen repräsentieren und der Knappheit unterliegen, was sie als Statussymbol auszeichnet.
- Als eine neue Kategorie von Stadtquartieren sind auf innerstädtischen Brachflächen Orte der Außendarstellung entstanden: Bürostandorte mit gastronomischen Einrichtungen, repräsentative öffentliche Räume und Wohnungen in höchsten Preissegmenten.
- Dort, wo auf Brachflächen in größerem Umfang Wohnungsneubau entstanden ist, sind neue Kapazitäten erschlossen worden. Angeboten wird sowohl städtisches (verdichtetes Wohnen in gemischten Strukturen) als auch vom Charakter her suburbanes Wohnen (Ein- oder Zweifamilienhäuser am Stadtrand).

ter 2009/10 stammten 11,5% aus dem Ausland. Aufgrund der Alterung der deutschen Bevölkerung dürften vor allem Absolventinnen und Absolventen ingenieur- und naturwissenschaftlicher, aber auch medizinischer Studiengänge nach ihrem Abschluss gute Chancen haben, einen Arbeitsplatz in Deutschland zu finden. An den ingenieurwissenschaftlichen Fakultäten deutscher Hochschulen stammen immerhin 14,6% der Studierenden aus dem Ausland. Diese suchen häufig ihre Unterkunft in Studentenwohnheimen.

Es sind also ambivalente demografische Effekte zu erwarten, was noch einmal auf das Erfordernis der Anpassungsfähigkeit im Städte- und Wohnungsbau verweist. Städte und auch Stadtquartiere müssen jederzeit für alle Bevölkerungsgruppen etwas zu bieten haben. Neubau dezentral und in Etappen vermeidet große Wellenbewegungen in der Nachfrage.

3 Attraktivitätssteigerung durch Stadtpolitik und Stadtplanung

Die Entwicklung stadtreionaler Arbeitsmärkte – Standortverlagerungen oder Neugründungen – geht langsam und i.d.R. nur schrittweise vonstatten. Sie werden heute mehr denn je durch weiche Standortfaktoren beeinflusst.

Die Projektstädte haben durchweg städtebauliche Qualitäten in den innenstädtischen Bereichen oder zeichnen sich durch darüber hin-

aus reichende Vorzüge wie die Lage an einem Fluss oder reizvolle Landschaftsbilder in Stadt und Umgebung aus. Landschaftliche Reize sind nicht einfach „planbar“. Für die kleinräumige Wohnstandortsuche der meisten Großstadthaushalte ist die „schöne Aussicht“ allerdings auch meist weniger entscheidend. Familienhaushalte mit minderjährigen Kindern achten – sofern bei engen Wohnungsmärkten überhaupt möglich – auf sichere Spielmöglichkeiten und Grünflächen in Wohnungsnähe. Städtebauliche Qualitäten sind, wenngleich nicht uneingeschränkt, beeinflussbar. Das zeigen vielerorts die Resultate der Städtebauförderung³¹. Die Angebote auf den Wohnungsmärkten bleiben in deutschen Großstädten trotzdem unterschiedlich – vom Preisgefüge wie auch von der Art und der Qualität der Wohnungsangebote. Die Untersuchung von Faller/Jacob/Spars (2010) zeigt beispielsweise, dass das Verhältnis zwischen durchschnittlicher Wohnungsmiete und dem durchschnittlich verfügbaren Haushaltseinkommen in Köln, Karlsruhe oder München weitaus ungünstiger ist als etwa in Hamburg. Zudem hängt die Anziehungskraft städtischer Wohnungsmärkte von Gebäudestrukturen, örtlichen Lagebedingungen und Wohnungsgrößen ab. Städte mit hohen Anteilen an groß dimensionierten standardisierten Bauformen und wenig Flächenreserve für den Neubau haben schlechtere Voraussetzungen als Städte mit gemischten, gewachsenen Ortsteilen, sanierten, möglichst bezahlbaren – auch großen – Wohnungen in Altbauquartieren oder Neubau-

(31) Wenngleich es auch Negativbeispiele als Ergebnisse heute kritisierte Flächensanierungen gibt, die zur Einsicht in das Erfordernis einer behutsamen Stadterneuerung führten, so lassen sich Erfolge vorweisen (BMVBS 2011e).

angeboten. Veränderungen in den Grundzügen der Wohnungsangebote sind nicht ohne Weiteres planbar. Insbesondere die Privatisierung großer Wohnungsbestände, die zuvor in öffentlicher Trägerschaft waren, hat die kommunale Handlungsfähigkeit stark eingeschränkt.

In den letzten Jahren ist zu beobachten, dass Strategien der Städte zur Steigerung ihrer Attraktivität häufig projektorientiert sind. Bis hin zum Quartiersmaßstab werden Projekte entwickelt, die in sich durchaus integriert und Nutzungsgemischt konzipiert sind. Mithin scheint es jedoch, als seien diese Projekte stärker nach außen gerichtet – auf die Vermarktung der Standorte für höherwertige Nutzungen (Dienstleistungsstandorte) und den Städtetourismus – als unmittelbar nach „innen“ zur Verbesserung der Lebens- und Wohnbedingungen der ansässigen Bevölkerung. Prominente Beispiele jüngerer städtischer bzw. innenstädtischer Bauprojekte zur Steigerung der Attraktivität liefern die Hafencity in Hamburg mit der Elbphilharmonie, der Rheinauhafen in Köln oder auch der Wiederaufbau der Frauenkirche zur Komplettierung des Neumarktes in Dresden (BMVBS 2011d). Hier werden Gastronomie, Eventkultur, höherwertige Dienstleistungen und – wenn, dann meist exklusives – Wohnen am Standort kombiniert. Durch ihre Medienpräsenz fördern diese Gebiete den Städtetourismus³² und die Wahrnehmung urbaner Nutzungsmöglichkeiten auch in die Stadtregion hinein, was wiederum einige Suburbaniten über Rückwanderung nachdenken lässt.

Beabsichtigt werden mit diesen Projekten Imageförderung und Impulswirkung. Die Stadt wird als urbane Raumkategorie inszeniert, es werden aber nur selten Angebote geschaffen, die die Attraktivität der Stadt als Wohnort in der direkten Konkurrenz zum Umland stärken. Dem entgegen zeigt die im vergangenen Jahr durchgeführte Bundesgartenschau in Koblenz, wie weniger „inselhafte“ Projekte, die eine unmittelbare Integration in die Entwicklung der Gesamtstadt erkennen lassen, Außenorientierung und eine alltäglich spürbare Erhöhung des Gebrauchswerts der Stadt für ihre Bewohnerinnen und Bewohner verknüpfen können (Faas/Deutsch/Trocha 2012).

Ein weiterer auf Impulse setzender Ansatz zur Steigerung von Anziehungskraft und Wettbewerbsfähigkeit der Städte liegt in der Konzentration auf Angehörige der sogenannten „kreativen Klasse“ (Florida 2005). Zugrunde liegt die Hypothese einer hohen Korrelation zwischen Kreativität und Wirtschaftswachstum. Die kreativen Köpfe einer Gesellschaft und die

von ihnen ausgehenden Innovationen seien entscheidend für das ökonomische Wachstum von Regionen. „Kreative Wissensarbeiter suchen Städte mit hoher Lebensqualität und haben hohe Anforderungen in Bezug auf Wohnen, Wohnumfeld und Freizeitgestaltung“. Laut einer Münchener Untersuchung unterscheiden sich die Hochkreativen von den Hochqualifizierten hinsichtlich ihrer Wohnstandortpräferenzen: „Die Hochkreativen sind vorzugsweise innenstadtorientiert und die Hochqualifizierten bevorzugen den Stadtrand bzw. das nähere Umland“ (vgl. den Beitrag von Ilka Kürbis in dieser Publikation).

Strategien, die dagegen auf weniger spezifizierte Bevölkerungsgruppen zielen, werden beispielsweise in Freiburg oder Karlsruhe auf der Grundlage kombinierter Angebotsstrukturen verfolgt. So werden in Karlsruhe vorhandene (Brach-)Flächen für unterschiedliche Nachfragegruppen mit jeweils eigenen Akzenten entwickelt. In Freiburg gilt der auf einem ehemaligen Kasernengelände entwickelte Stadtteil Vauban als der kinderreichste in Deutschland. Die Entwicklung des neuen Stadtteils erfolgte unter starker Bürgerbeteiligung und ist sozialstrukturell heute durch Bewohnerinnen und Bewohner geprägt, die mehrheitlich „alternativen Lebensformen“ nahe stehen. Dazu passt der Entwurf Vaubans als nachhaltiger Modellstadtteil.

Der stadtplanerische Auftrag

Die Attraktivitätsfaktoren sind größtenteils nicht neu, die konkrete Wertschätzung ist demografischen Veränderungen (Zunahme an Einpersonenhaushalten, hoher Anteil an 18- bis unter 30-Jährigen), dem Wandel zur Dienstleistungsgesellschaft (entstandene Brachflächen) und erfolgreichen Stadterneuerungsmaßnahmen (u. a. bei der Altbausanierung) geschuldet. Die Attraktivitätsfaktoren sind nicht in jeder deutschen Stadt gleichermaßen günstig ausgeprägt. Sie sind allerdings planerisch beeinflussbar. Attraktivitätsstrategien für Städte, die unmittelbar den Gebrauchswert für die Stadtbevölkerung erhöhen, können den Zuspäuschieben städtischen Wohnens und Lebens positiv beeinflussen und Menschen an die Stadt binden. Damit müssen allerdings nicht zwangsläufig eine Erhöhung der Bevölkerungszahlen und die Anziehung der „gewünschten“ Haushalte und Bevölkerungsgruppen einhergehen. Ein kurioses Beispiel liefert die Legalisierung des Wellenreitens auf einem Abschnitt der Isar in München. Die Stadt kann erlebt werden (von den Surfern genauso wie von den Zuschauerinnen und Zuschauern), und die Kommune wird

(32)

Von den Projektstädten sind bei ausländischen Gästen München, Köln und Freiburg am beliebtesten (BBSR 2011b, S. 15).

zu einer Partnerin, die sich Wünschen der Bevölkerung gegenüber aufschließt.³³

Die Veränderung der Alterstruktur gibt Indizien dafür, dass mit der Verkleinerung des Anteils der 18- bis unter 30-Jährigen auch der Zuzug in der Stadt quantitativ wieder rückläufig sein könnte, sofern nicht Ruheständler in Zukunft verstärkt zurück in die Städte ziehen; „gestandene“ Erwerbstätige und Familien mit Kindern zieht es nach wie vor ins Umland.³⁴ Zwar gibt es darunter diejenigen, die in erster Linie angesichts günstigerer Preis-Leistungsrelationen bei den Wohnungsangeboten ins Umland gezogen sind. Fallstudien zeigen jedoch, dass der größere Teil der von der Stadt ins Umland gezogenen Haushalte gezielt außerhalb der Städte nach Häusern oder Wohnungen gesucht hat (Adam, Driessen, Münter 2008). Ob steigende Energiepreise etwas an der Beliebtheit des

Umlandes ändern können, indem sie die Nähe von Wohnen und Arbeiten und das Wohnen in städtischen Gebieten befördern, bleibt fraglich. Es hängt auch davon ab, wie groß die Gruppe der Erwerbstätigen zukünftig sein wird, die einen Büroarbeitsplatz als „home office“ nutzen und für die Pendelwege und damit verbundene Kosten ein geringeres Thema bei der Wohnstandortwahl sind.

Rückbesinnung auf urbane Lebensräume? Nicht unbedingt Rückbesinnung, aber eine gestiegene Wertschätzung und verbesserte Bedingungen in den Städten, damit Urbanität gelebt werden kann. Hierin liegt ein „Erfolgsrezept“ attraktiver Städte. Geplante städtebauliche und stadtstrukturelle Veränderungen oder „Erneuerungen“ sollten anerkannte Vorzüge der jeweils bestehenden städtischen Strukturen bewahren.

(33)

<http://www.youtube.com/watch?v=wB4oeXGhTcU>

(34)

Haimann, Richard: Das Land-Leben lockt immer mehr Deutsche. Welt-Online 28.07.2011.

Literatur

- Adam, Brigitte; Driessen, Kathrin; Münter, Angelika (2008): Wie Städte dem Umland Paroli bieten können – Forschungsergebnisse zu Wanderungsmotiven, Standortentscheidungen und Mobilitätsverhalten. In: *Raumforschung und Raumordnung*, 66 (5), S. 398–414.
- Altrock, Uwe; Schubert, Dirk (Hrsg.) (2004): *Wachsende Stadt. Leitbild – Utopie – Vision?* Wiesbaden.
- Ankenbrand, Hendrik; Bernau, Patrick (2011): In den Metropolen steigen die Mieten. In: *Frankfurter Allgemeine Sonntagszeitung*, Nr. 43 vom 30. Oktober 2011, S. 42 f.
- Barnes, Trevor J. (2009): Paradigm. In: Gregory, Derek; Johnston, Ron; Pratt, Geraldine et al. (Hrsg.): *Dictionary of Human Geography* (5. Aufl.). Malden, Oxford, S. 518–519.
- Bauer, Uta; Holz-Rau, Christian; Scheiner, Joachim (2005): Standortpräferenzen, intraregionale Wanderungen und Verkehrsverhalten. Ergebnisse einer Haushaltsbefragung in der Region Dresden. In: *Raumforschung und Raumordnung*, 63 (4), S. 266–278.
- Baum, Thomas; Hubert, Felix (2005): Raum- und Siedlungsplanung unter Berücksichtigung der Mobilität älterer Menschen. In: Echterhoff, Wilfried (Hrsg.): *Strategien zur Sicherung der Mobilität älterer Menschen*. Köln, S. 155–197.
- Becker, Heidede; Schulz zur Wiesch, Jochen (Hrsg.) (1982): *Sanierungsfolgen. Eine Wirkungsanalyse von Sanierungsmaßnahmen in Berlin*. Stuttgart, Berlin.
- Beckmann, Klaus J.; Hesse, Markus; Holz-Rau, Christian; Hunecke, Marcel (Hrsg.) (2006): *StadtLeben – Wohnen, Mobilität und Lebensstil. Neue Perspektiven für Raum- und Verkehrsentwicklung*. Wiesbaden.
- Berenberg Bank & Hamburgisches WeltWirtschaftsinstitut – HWWI (Hrsg.); Döll, Sebastian; Stiller, Silvia (2010): *HWWI/Berenberg-Städteranking 2010. Die 30 größten Städte Deutschlands im Vergleich: Berlin, Hamburg*. (http://www.hwwi.org/fileadmin/hwwi/Publikationen/Partnerpublikationen/Berenberg/HWWI-Berenberg-Staedteranking_2010.pdf).
- Bodenschatz, Harald; Heise, Volker; Korfmacher, Jochen (1983): *Schluss mit der Zerstörung? Stadterneuerung und städtische Opposition in West-Berlin, Amsterdam und London* (Werkbund-Archiv Bd. 11). Gießen.
- Böhme, Helmut (1996): Hat das europäische Stadtmodell eine Zukunft? In: Pesch, Franz; Roters, Wolfgang (Hrsg.): *Die Stadt der Zukunft*. Düsseldorf, Herdecke, S. 32 ff.
- Brühl, Hasso; Echter, Claus-Peter; Frölich von Bodelschwingh, Franciska; Jekel, Gregor (2005): *Wohnen in der Innenstadt – eine Renaissance?* (Difu-Beiträge zur Stadtforschung, 41). Berlin.
- Buch, Tanja; Hamann, Silke; Niebuhr, Annekatrin (2010): *Der Wettbewerb um kluge Köpfe nimmt zu. Wanderungsbilanzen deutscher Metropolen* (IAB-Kurzbericht 16/2010). Bielefeld. (<http://doku.iab.de/kurzber/2010/kb1610.pdf>).
- Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung – BBR (Hrsg.) / Schlömer, Claus (Bearbeitung) (2008): *Wanderungen und Raumentwicklung – neue Trends und Perspektiven* (Informationen zur Raumentwicklung, Heft 3/4.2008). Bonn. (http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/IzR/2008/3__4/izr3__4.html).
- Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung – BBR (Hrsg.) / Sturm, Gabriele (Projektleitung und wiss. Redaktion) (2007): *Innerstädtische Raumbewachung: Methoden und Analysen* (Berichte Band 25). Bonn.
- Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung – BBSR (Hrsg.) (2011a): *Wohnungsmarktprognose 2025* (Analysen Bau.Stadt. Raum, Band 4). Bonn.

- Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung – BBSR (Hrsg.) / Adam, Brigitte; Sturm, Gabriele (Bearbeitung) (2011b): Zurück in die Stadt – oder: Gibt es eine neue Attraktivität der Städte? (BBSR-Berichte KOMPAKT 2/2011). Bonn. (http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/BerichteKompakt/2011/DL__2__2011,templateld=raw,property=publicationFile.pdf/DL_2_2011.pdf).
- Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung – BBSR (Hrsg.) / Göddecke-Stellmann, Jürgen (Bearbeitung) (2011c): Renaissance der Großstädte – eine Zwischenbilanz (BBSR-Berichte KOMPAKT 9/2011). Bonn. (http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/BerichteKompakt/2011/DL__9__2011,templateld=raw,property=publicationFile.pdf/DL_9_2011.pdf).
- Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung – BBSR (Hrsg.) / Günthner, Stephan (Betreuung) (2011d): Chancen des ÖPNV in den Zeiten einer „Renaissance der Städte“. Abgerufen im Dezember 2011 von der Seite http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/FP/FOPS/Projekte/RenaissanceStaedte/01__Start.html.
- Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung – BBSR (Hrsg.) / Waltersbacher, Matthias; Scharmski, André (Bearbeitung) (2010): Wohnungsmärkte im Wandel – Zentrale Ergebnisse der Wohnungsmarktprognose 2025 (BBSR-Berichte KOMPAKT 1/2010). Bonn. (http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/BerichteKompakt/2010/DL__1__2010,templateld=raw,property=publicationFile.pdf/DL_1_2010.pdf).
- Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung – BBSR (Hrsg.) / Bucher, Hansjörg; Schlömer, Claus (Bearbeitung) (2009a): Raumordnungsprognose 2025/2050 (Berichte Band 29). Bonn.
- Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung – BBSR (Hrsg.) / Sturm, Gabriele (Bearbeitung) (2009b): raumbeobachtung.de – vergleichende Stadtbeobachtung: Bevölkerungsentwicklung nach Siedlungsform in den Bundesländern. Bonn.
- Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung – BMVBS (Hrsg.) / Valée, Dirk; Witte, Andreas; Manz, Wilko; Hunecke, Marcel et al. (Bearbeitung) / Günthner, Stephan (Betreuung) (2012): Chancen des ÖPNV in Zeiten einer Renaissance der Städte (BMVBS-Online-Publikation 1/12). Berlin, Bonn. (http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/BMVBS/Online/2012/DL__ON012012,templateld=raw,property=publicationFile.pdf/DL_ON012012.pdf).
- Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung – BMVBS (Hrsg.) / Altrock, Uwe; Haller, Christoph; Pietschmann, Holger et al. (Bearbeitung) / Renner, Mechtild; Breuer, Bernd (Betreuung) (2011a): Aktive Stadt- und Ortsteilzentren – drei Jahre Praxis. Erster Statusbericht zum Zentrenprogramm der Städtebauförderung. Berlin, Bonn. (http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/BMVBS/Sonderveroeffentlichungen/2011/DL__AktiveStadtOrtsteilzentren,templateld=raw,property=publicationFile.pdf/DL_AktiveStadtOrtsteilzentren.pdf).
- Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung – BMVBS (Hrsg.) / Altrock, Uwe; Spars, Guido; Pietschmann, Holger et al. (Bearbeitung) / Göddecke-Stellmann, Jürgen (Betreuung) (2011b): Sanierungsmaßnahmen in unseren Städten und Gemeinden (Abschlussbericht zum Forschungsprojekt „Langzeitwirkungen und Effektivierung der Städtebauförderung“, Reihe „Stadtentwicklungspolitik in Deutschland“, Band 3). Berlin, Bonn. (http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/BMVBS/Stadtentwicklung/2009__2011/DL__Bd3,templateld=raw,property=publicationFile.pdf/DL_Bd3.pdf).
- Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung – BMVBS (Hrsg.) / Bauer, Uta; Scheiner, Joachim; Liepe, Susanne / Günthner, Stephan (Betreuung) (2011c): Nahversorgung und Nahmobilität: Verkehrsverhalten und Zufriedenheit (BMVBS-Online-Publikation, Bd. 8). Berlin, Bonn. (http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/BMVBS/Online/2011/DL__ON082011,templateld=raw,property=publicationFile.pdf/DL_ON082011.pdf).

- Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung – BMVBS (Hrsg.) / GEWOS; HafenCity Universität (Bearbeitung) / Adam, Brigitte (Betreuung) (2011d): Stadtentwicklung und Image. Städtebauliche Großprojekte in Metropolräumen (Forschungen Heft 15). Berlin. (http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/BMVBS/Forschungen/2011/Heft150__DL,templateId=raw,property=publicationFile.pdf/Heft150_DL.pdf).
- Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung – BMVBS (Hrsg.) / Haller, Christoph; Janke; Katharina; Pietschmann, Holger et al. (Bearbeitung) / Fuhrich, Manfred; Kalika, Christiane (Betreuung) (2011e): 40 Jahre Städtebauförderung. Berlin. (<http://www.bmvbs.de/./nationale-stadtentwicklungs-politik-40-jahre-staedtebaufoerderung.pdf>).
- Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung – BMVBS (Hrsg.) / Ingenieurbüro für Verkehrsanlagen und -systeme – IVAS; Conradi Bockhorst und Partner Stadtplaner und Architekten; Verkehrs- und Infrastrukturplanung der TUDD – vip (Bearbeitung) / Günthner, Stephan (Betreuung) (2011f): Stadtbau und Verkehr – Umgang mit Straßenbahninfrastruktur und Stadtbauprozess (BMVBS-Online-Publikation, Nr. 10/11). Berlin, Bonn. (http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/BMVBS/Online/2011/DL__ON102011,templateId=raw,property=publicationFile.pdf/DL__ON102011.pdf).
- Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung – BMVBS (Hrsg.) / infas Institut für angewandte Sozialwissenschaft GmbH; Deutsches Zentrum für Luft- und Raumfahrt e.V.; (Bearbeitung) (2010). Mobilität in Deutschland 2008. Ergebnisbericht: Struktur – Aufkommen – Emissionen – Trends. Berlin, Bonn. (http://www.mobilitaet-in-deutschland.de/pdf/MiD2008_Abschlussbericht_I.pdf).
- Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung – BMVBS; Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung – BBR (Hrsg.) / Beckmann, Klaus J.; Blotvogel, Hans H. et al. (Bearbeitung) / Adam, Brigitte (Betreuung) (2007a): Akteure, Beweggründe, Triebkräfte der Suburbanisierung: Motive des Wegzugs – Einfluss der Verkehrsinfrastruktur auf Ansiedlungs- und Mobilitätsverhalten (BBR-Online-Publikation, Bd. 21/07). Berlin, Bonn. (<http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/BBSROnline/2007/ON212007.html>).
- Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung – BMVBS; Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung – BBR (Hrsg.) / Maron, Helene; Potter, Philip; Simbriger, Angelika (Bearbeitung)/Crome, Barbara; Metzmacher, Mathias (Betreuung) (2007b): Erschließen von Genossenschaftspotentialen (Forschungen Heft 126). Berlin, Bonn. (http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/BMVBS/Forschungen/2007/Heft126__DL,templateId=raw,property=publicationFile.pdf/Heft126_DL.pdf).
- Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung – BMVBS; Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung – BBSR (Hrsg.) / empirica (Bearbeitung) / Ammann, Iris (Betreuung) (2010): Stadt als Wohnort für Familien – Ergebnisse der ExWoSt-Studie „Strategien und Aktionsfelder für städtisches Wohnen von Familien“. Berlin, Bonn. (http://www.nationale-stadtentwicklungs-politik.de/Content/Publikationen/Ressorforschung/stadt__familien,templateId=raw,property=publicationFile.pdf/stadt_familien.pdf).
- Bunzel, Arno; Coulmas, Diana; Schmidt-Eichstaedt, Gerd (2007): Städtebauliche Verträge – ein Handbuch (3. akt. und erw. Aufl.). Berlin.
- Crang, Mike (2009): Methodology. In: Gregory, Derek; Johnston, Ron; Pratt, Geraldine et al. (Hrsg.): Dictionary of Human Geography (5. Aufl.). Malden, Oxford, S. 457–459.
- Deutsches Institut für Urbanistik – difu; Bundesminister für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau – BMBau (Hrsg.) / Autzen, Rainer; Becker, Heidede; Schäfer, Rudolf; Schmidt Elfriede (Bearbeitung) (1986): Erfahrungen mit der Sanierung nach dem Städtebauförderungsgesetz. Perspektiven für die Stadterneuerung (Schriftenreihe für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau, Bd. 02.036). Bonn.
- Dittrich-Wesbuer, Andrea; Föbker, Stefanie; Osterhage, Frank (2008): Demographic Change and Migration in City Regions: Results from Two German Case Studies. In: Zeitschrift für Bevölkerungswissenschaft, 33 (3-4), S. 315–35.
- Empirica (Hrsg.) (2007): Wohnungsmarkt in Bayern 2007. Beobachtung und Ausblick (Gutachten für Bayern LB). München.

- Faas, Hanspeter; Deutsch, Uta; Trocha, Georg (i.E.): „Koblenz verwandelt“. Warum ist die BUGA Koblenz 2011 ein erfolgreiches städtisches Großprojekt? – Ein Praxisbericht. In: Informationen zur Raumentwicklung, 2012 (in Vorbereitung)
- Faller, Bernd; Jacob, Patricia; Spars, Guido (2009): Der Berliner Wohnungsmarkt – ein Standortvorteil (Studie im Auftrag der IBB, Endbericht). Berlin.
- Faller, Bernd; Spars, Guido (2011): Aktualisierung von Wohnungsmarktdaten Berlins (Kurzstudie für die Berliner Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, unveröffentlichtes Manuskript). Berlin.
- Florida, Richard (2005): *Cities and the Creative Class*. New York, London.
- Frankfurter Allgemeine – FAZ (Hrsg.) / Roland Berger Strategie Consultants (Bearbeitung) (2008): Die Roland Berger Studie. Abgerufen im Januar 2012 von der Seite <http://rangliste.faz.net/staedte/article.php?txtid=studie>.
- Friedrichs, Jürgen (1998): Gentrification. In: Häußermann, Hartmut (Hrsg.): *Großstadt – Soziologische Stichworte*. Opladen, S. 57–66.
- Fuchte, Karsten (2006): Verkehr und Erreichbarkeit als Kriterien der Wohnstandortwahl. In: *Dortmunder Beiträge zur Raumplanung Verkehr* Nr. 5. Dortmund.
- Gatzweiler, Hans-Peter (2011): Raumbeobachtung – Was soll das? In: Informationen zur Raumentwicklung, Heft 7/8.2011 (Politikberatung in der Raum- und Stadtentwicklung), S. 409–423.
- Gatzweiler, Hans-Peter; Milbert, Antonia (2009): Schrumpfende Städte wachsen und wachsende Städte schrumpfen. In: Informationen zur Raumentwicklung, Heft 7.2009 (Stadtumbau – die Fortsetzung), S. 443–455.
- Gatzweiler, Hans-Peter; Sturm, Gabriele (2009): Potenziale deutscher Städte in Zeiten des Wandels. In: Informationen zur Raumentwicklung, Heft 3/4.2009 (Nationale Stadtentwicklungspolitik und Ressortforschung), S. 157–180.
- Geppert, Kurt; Gornig, Martin (2010): Mehr Jobs, mehr Menschen: die Anziehungskraft der großen Städte wächst. In: *Wochenbericht des DIW Berlin*, 77 (19), S. 2–10.
- Glasze, Georg; Graze, Philip (2007): Raus aus Suburbia, rein in die Stadt? Studie zur zukünftigen Wohnmobilität von Suburbaniten der Generation 50+. In: *Raumforschung und Raumordnung*, Heft 5/2007, S. 467–473.
- Granato, Nadia; Niebuhr, Annetkatrin (2009): Arbeitskräftewanderungen nach Qualifikation: Verluste in Ostdeutschland gehen zurück (IAB-Kurzbericht 07/2009). Bielefeld.
- Haase, Annegret; Kabisch, Sigrun; Steinführer, Annett (2005): Reurbanisierung – eine Chance für die dauerhafte Nutzung innerstädtischer Wohngebiete? In: *Jahrbuch Stadterneuerung* 2004/2005. Berlin.
- Häußermann, Hartmut (2005): Die Europäische Stadt als politischer und sozialer Akteur (Rede anlässlich der Verleihung der Schumacher-Preise in Hannover am 21. November 2003). In: *Netzwerk – Magazin der Alfred Toepfer-Stiftung*.
- Häußermann, Hartmut (1997): Stadtentwicklung in Ostdeutschland. In: Friedrichs, Jürgen (Hrsg.): *Die Städte in den 90er Jahren*. Opladen, S. 91–108.
- Häußermann, Hartmut; Kronacher, Martin; Siebel, Walter (2004): *An den Rändern der Städte. Armut und Ausgrenzung*. Frankfurt a.M.
- Häußermann, Hartmut; Oswald, Ingrid (Hrsg.) (1997): *Zuwanderung und Stadtentwicklung (LEVIATHAN, Sonderheft 17)*. Berlin.
- Häußermann, Hartmut; Siebel, Walter (1987): *Neue Urbanität*. Frankfurt a. M.
- Haimann, Richard (28.07.2011): Das Land-Leben lockt immer mehr Deutsche. Abgerufen im März 2012 von der Seite: http://www.welt.de/print/die_welt/finanzen/article13511832/Das-Land-Leben-lockt-immer-mehr-Deutsche.html
- Hank, Rainer (2008): Zehn deutsche Städte im Test: Wohin zieht es die kreative Klasse? Abgerufen im Januar 2012 von der Seite <http://rangliste.faz.net/staedte/article.php?txtid=einfuehrung>.
- Harlander, Tilman (19. Februar 2010): Gemischte Quartiersstrukturen – ein komplexe Herausforderung (Vortrag auf dem Kongress „Initiative wohnen hoch 3“ der Architektenkammer Baden-Württemberg in Stuttgart, Ms.). Stuttgart.

- Hesse, Markus (i.E.): Sprachspiel „Reurbanisierung“ – Formationen, Kritik und Potenziale eines urbanen Diskurses. In: Brake, Klaus; Herfert, Günter (Hrsg.): Reurbanisierung. Diskurs und Materialität. Wiesbaden, S. 46–60.
- Hesse, Markus (2010): Reurbanisierung oder Metropolisierung? – Entwicklungspfade, Kontexte, Interpretationsmuster. In: *disP – The Planning Review*, 180 (1/2010), S. 36–46.
- Hesse, Markus (2008): Reurbanisierung: Urbane Diskurse, Deutungskonkurrenzen, konzeptionelle Konfusion. In: *Raumforschung und Raumordnung*, 66 (5), S. 415–428.
- Hirschle, Michaela; Sigismund Markus (2008): Zurück in die Stadt ist kein Selbstläufer: Unterschiede der Stadt-Umland-Wanderungen in schrumpfenden und wachsenden Wohnungsmarktregionen. In: Maretzke, Steffen (Hrsg.): Städte im demografischen Wandel. Wesentliche Strukturen und Trends des demografischen Wandels in den Städten Deutschlands. Wiesbaden, S. 41–50.
- Imrie, Rob; Raco, Mike (2003): *Urban Renaissance? New Labour, Community and Urban Policy*. Bristol.
- Initiative Regionalmanagement Region Ingolstadt e.V. = IRMA (2011): *IngolstadtLand-Plus – Region für Innovation*. Abgerufen im Dezember 2011 von der Seite <http://www.ingolstadtlandplus.de/>.
- Jessen, Johann (2004): Europäische Stadt als Bausteinkasten für die Städtebaupraxis – die neuen Stadtteile. In: Siebel, Walter (Hrsg.): *Die europäische Stadt*. Frankfurt, S. 92–104.
- Knopp, Thomas (2007): *Demographischer Wandel und Wohnungsmarktentwicklung – Auswirkung, Einflüsse und Prognosen*. Saarbrücken.
- Köppen, Bernhard (2005): Zurück in die Stadt oder Schrumpfung überall? Reurbanisierung und Schrumpfung in ostdeutschen Städten (Städte im Umbruch. Das Online Magazin für Stadtentwicklung, Stadtschrumpfung, Stadtumbau & Regenerierung, Ausgabe 3/05, S. 31-36). (http://www.schrumpfendestadt.de/magazin/downloads/2005_3.pdf).
- Köppen, Bernhard; Mai, Ralf; Schlömer, Claus (2007): Reurbanisierung in Ostdeutschland – möglicher Leittrend zukünftiger Stadtentwicklung? In: *Geographische Zeitschrift*, 95 (4), S. 211–230.
- Krier, Rob (2003): *Town Spaces. Contemporary Interpretations in Traditional Urbanism*. Basel, Berlin, Boston.
- Krier, Rob (1979): *Urban Space*. London.
- Krier, Rob (1975): *Stadttraum in Theorie und Praxis*. Stuttgart.
- Läpple, Dieter (2006): Städtische Arbeitswelten im Umbruch – Zwischen Wissensökonomie und Bildungsarmut. In: Heinrich-Böll-Stiftung (Hrsg.): *Das Neue Gesicht der Stadt. Strategien für die urbane Zukunft im 21. Jahrhundert*. Berlin, S. 19–35.
- Läpple, Dieter (2006): Talents, technology, tolerance: eine tragfähige Perspektive für Berlin? In: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung (Hrsg.): *Talents, technology, tolerance : Berlin im internationalen Wettbewerb* (Stadtforum Berlin 2020 - Dokumentation der Veranstaltung am 03. Februar 2006). Berlin, S. 3–14.
- Läpple, Dieter (2005): Phönix aus der Asche – Die Neuerfindung der Stadt. In: Berking, Helmut; Löw, Martina (Hrsg.): *Die Wirklichkeit der Städte* (Soziale Welt, Sonderband 16). Baden-Baden, S. 397–413.
- Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung (Hrsg.) (2011a): *Erwerbstätigenprognose für die Landeshauptstadt München und die Landkreise der Planungsregion 14* (Untersuchung der empirica AG). Abgerufen im Januar 2012 von der Seite <http://www.muenchen.de/plan> Stichwortsuche: Erwerbstätigenprognose.
- Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung (Hrsg.) (2011b): *Wohnungspolitisches Handlungsprogramm „Wohnen in München V“*. Abgerufen im Januar 2012 von der Seite <http://www.muenchen.de/plan> Stichwortsuche: Wohnen in München V.

- Landeshauptstadt München, Statistisches Amt (Hrsg.) (2011c): ZIMAS – Datenbank: Zentrales Informationsmanagement- und Analysesystem der Stadtverwaltung München. Abgerufen im Januar 2012 von der Seite <http://www.muenchen.de/Rathaus/dir/statistik/datenbank/index.html>.
- Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung (Hrsg.) (2010): Bevölkerungsprognose 2009-2030 der Landeshauptstadt München. Abgerufen im Januar 2012 von der Seite <http://www.muenchen.de/plan> Stichwortsuche: Bevölkerungsprognose 2009–2030.
- Landeshauptstadt München, Referat für Arbeit und Wirtschaft (Hrsg.) (2007): München – Standortfaktor Kreativität. Abgerufen im Januar 2012 von der Seite <http://www.muenchen.de/Rathaus/raw/branchen/wissenschaft/index.html>.
- Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung (Hrsg.) (2002): Untersuchung der Wandermotive der Wegzüge aus München in das Umland in den Jahren 1998 - 2000. Abgerufen im Januar 2012 von der Seite http://www.ris-muenchen.de/RII2/RII/ris_vorlagen_dokumente.jsp?risid=203654.
- Mai, Ralf; Schlömer, Claus (2007): Erneute Landflucht? Wanderungen aus dem ländlichen Raum in die Agglomerationen. In: Zeitschrift für Bevölkerungswissenschaft, 32 (3–4), S. 713–742.
- McCann, Eugene (2011): Urban policy mobilities and global circuits of knowledge: Toward a research agenda. In: Annals of the American Association of Geographers, 101 (1), S. 107–130.
- McCann, Eugene; Ward, Kevin (Hrsg.) (2011): Mobile Urbanism. Minneapolis.
- Mercer (Hrsg.) (2011a): Mercer's 2010 Quality of Living survey highlights. Abgerufen im Dezember 2011 von der Seite <http://www.mercer.de/pressrelease/details.htm?idContent=1381210>.
- Mercer (Hrsg.) (2011b): Mercer's Cost of Living 2010. Abgerufen im Dezember 2011 von der Seite <http://www.mercer.de/pressrelease/details.htm?idContent=1383840>.
- Mingione, Enzo (Hrsg.) (1996): Urban Poverty and the Underclass. A Reader. Oxford.
- Mitscherlich, Aleander H. (1965): Die Unwirtlichkeit unserer Städte. Thesen zur Stadt der Zukunft. Frankfurt a. M.
- Overmeyer, Klaus (2010): Kreative Milieus und offene Räume in Hamburg (Studie für die Freie und Hansestadt Hamburg, Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt, Amt für Landes- und Landschaftsplanung). Hamburg.
- p&w projekt GmbH Ingolstadt (November 2010): Befragung von Unternehmen in der Region Ingolstadt (Studie im Rahmen des BBSR-Forschungsprojekts „Zurück in die Stadt. Gibt es eine neue Attraktivität der Städte?“). Ingolstadt.
- Pesch, Franz (08.11.2007): Wohnen im Alter – Best Practice (Vortrag im Rahmen der Veranstaltungsreihe „Ein Dialog zur Stadtentwicklung“). Düsseldorf.
- Pohl, Thomas (2010): Folgen des demografischen Wandels in einer „Gewinnerregion“. Kleinräumig differenzierte Betrachtung der Bevölkerungsentwicklung in der „Wachsenden Stadt“ Hamburg. In: Raumforschung und Raumordnung, 68 (3), S. 195–206.
- Porter, Libby; Shaw, Kate (2009): Whose Urban Renaissance? An international comparison of urban regeneration strategies. London, New York.
- Prognos (Hrsg.) (2010): Prognos Zukunftsatlas 2010 – Deutschlands Regionen im Zukunftswettbewerb. www.prognos.com/zukunfts-atlas.
- Rossi, Aldo (1973): Die Architektur der Stadt (Bauwelt Fundamente 41). Düsseldorf.
- Scheiner, Joachim (2008): Lebensstile in der Innenstadt – Lebensstile am Rand: Wohnstandortwahl in der Stadtregion. In: Deutsche Zeitschrift für Kommunalwissenschaften, 47 (1), S. 47–62.
- Schmitz-Veltin, Ansgar (2011): Gesellschaft im demographischen Wandel. Szenarien zur Zukunft des Wohnens in der Stadtregion (Dissertation an der Universität Mannheim). Mannheim. (https://ub-madoc.bib.uni-mannheim.de/3161/1/Schmitz_Veltin.pdf).
- Schneider, Nicole; Spellerberg, Annette (1999): Lebensstile, Wohnbedürfnisse und räumliche Mobilität. Opladen.

- Schubert, Dirk (2006): „Metropole Hamburg – wachsende Stadt“: Aufbruch zu neuen Ufern? Leitbilder, Visionen, Realitäten und neue Planungskulturen. In: Raumplanung, Heft 129, S. 237–242.
- Schwedt, Annamaria (2006): Seniorenimmobilien – ein über- oder unterschätztes Zukunftsegment? In: Spars, Guido (Hrsg.): Wohnungsmarktentwicklung Deutschland - Trends, Segmente, Instrumente. (Institut für Stadt- und Regionalplanung der TU Berlin, Diskussionsbeiträge Heft 58). Berlin.
- Siebel, Walter (2011a): Die Bedeutung der Innenstadt aus soziologischer Sicht (Vortrag auf der Jahrestagung der Deutschen Akademie für Städtebau und Landesplanung am 30. September 2011 – Mitschrift F.P.).
- Siebel, Walter (2011b): Die Zukunft der europäischen Stadt – Anmerkungen zu einer aktuellen Diskussion. In: RegioPol – Zeitschrift für Regionalwirtschaft, S. 47–53.
- Siebel, Walter (2004): Einleitung: Die europäische Stadt. In: Siebel, Walter (Hrsg.): Die europäische Stadt. Frankfurt a. M..
- Siedentop, Stefan (2008): Die Rückkehr der Städte? Zur Plausibilität der Reurbanisierungshypothese. In: Informationen zur Raumentwicklung, Heft 3/4.2008, S. 193–206.
- Sieverts, Thomas (1997): Zwischenstadt – Zwischen Ort und Welt, Raum und Zeit, Stadt und Land. Braunschweig.
- Spars, Guido (Hrsg.) (2006): Wohnungsmarktentwicklung Deutschland – Trends, Segmente, Instrumente (Institut für Stadt- und Regionalplanung der TU Berlin, Diskussionsbeiträge Heft 58). Berlin.
- Spars, Guido; Mrosek, Holger (2010): Perspektiven der Flächenentwicklung durch private Entwickler in den Städten. In: Klemme, Marion (Hrsg.): Siedlungsflächen entwickeln: Akteure, Interdependenzen, Optionen. Dortmund, S. 228–242.
- Spars, Guido; Schuh, Thomas (2010): Wohnungsmarktanalyse Ingolstadt (unveröffentlichtes Gutachten für die Stadt Ingolstadt im Rahmen des Projekts „Stadtentwicklungskonzept für die Stadt Ingolstadt“). Köln.
- Stadt Ingolstadt, Stadtplanungsamt, Stadtentwicklung und Statistik (Hrsg.) (2011): Studentenwohnungen in Ingolstadt 2011 (Informationen aus der Statistik, Juli 2011). Ingolstadt. (http://www2.ingolstadt.de/media/custom/465_6907_1.PDF?1314609632).
- Stadt Ingolstadt, Stadtplanungsamt, Stadtentwicklung und Statistik (Hrsg.) (2010a): Flächennutzung – Flächenverbrauch (Informationen aus der Statistik, September 2010). Ingolstadt. (http://www2.ingolstadt.de/media/custom/465_7119_1.PDF?1323340397).
- Stadt Ingolstadt, Stadtplanungsamt, Stadtentwicklung und Statistik (Hrsg.) (2010b): Kleinräumige Statistiken 2009. Ingolstadt. (http://www2.ingolstadt.de/media/custom/465_5622_1.PDF?1291636776).
- Stadt Ingolstadt, Stadtplanungsamt, Stadtentwicklung und Statistik (Hrsg.) (2010c): Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte und Pendlerverflechtungen 2009 (Informationen aus der Statistik, März 2010). Ingolstadt. (http://www2.ingolstadt.de/media/custom/465_5472_1.PDF?1291636359).
- Stadt Jena, Fachbereich Stadtentwicklung und Stadtplanung (Hrsg.) (2012): Wohnen in Jena (Schriften zur Stadtentwicklung Nr. 1). Jena.
- Stadt Jena, Dezernat Stadtentwicklung, Fachbereich Stadtumbau (Hrsg.) (2011a): 1990 – 2010. 20 Jahre Stadterneuerung in Jena. Jena.
- Stadt Jena, Team Statistik (Hrsg.) (2011b): Jenaer Statistik, 20 (Heft 77, Quartalsbericht IV/2010). Jena. (http://www.jena.de/statistik/bericht/qua4_2010.pdf).
- Stadt Jena, Fachbereich Stadtentwicklung und Stadtplanung (Hrsg.) (2007 – 2011): Wohnstadt Jena – Stadtumbau und kommunale Wohnraumversorgung. Jena.
- Statistisches Bundesamt (Hrsg.) (2011): GENESIS-Online Datenbank. Abgerufen im Januar 2012 von der Seite <https://www-genesis.destatis.de/genesis/online>.
- Statistisches Bundesamt (Hrsg.) (2010): Alleinerziehende in Deutschland. Ergebnisse des Mikrozensus 2009. Wiesbaden. (http://www.destatis.de/jetspeed/portal/cms/Sites/destatis/Internet/DE/Presse/pk/2010/Alleinerziehende/pressebroschuere__Alleinerziehende2009,property=file.pdf).

- Statistisches Bundesamt (Hrsg.) (2009): Bevölkerung Deutschlands bis 2060. 12. koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung. Wiesbaden. Abgerufen im Januar 2012 von der Seite <http://www.destatis.de/jetspeed/portal/cms/Sites/destatis/Internet/DE/Content/Statistiken/Bevoelkerung/VorausberechnungBevoelkerung/Tabellen/Content100/VorausberechnungDeutschland,property=file.xls>
- Storper, Michael (2011): Justice, Efficiency and Economic Geography: Should Places Help One Another to Develop? In: *European Urban and Regional Studies*, 18 (1), S. 3–21.
- Sturm, Gabriele; Walther, Antje (2011): „Halb zog sie ihn, halb sank er hin ...“ oder: Wer wandert in Großstädte zu? In: Reißmüller, Ronny; Schucknecht, Katja (Hrsg.): *Stadtgesellschaften im Wandel. Zum 60. Geburtstag von Christine Weiske*. Chemnitz, S. 31–48.
- Tessin, Wulf (1977): *Stadterneuerung und Umsetzung. Der Stadtbau als räumlicher und gesellschaftlicher Transformationsprozess in seinen Auswirkungen auf umsetzungsbedroffene Mieter* (Dissertation). Göttingen.
- van den Berg, Leo; Drewett, Roy; Klaassen, Leo H.; Rossi, Angelo A.; Vijverberg, Cornelius H. T. (1982): *A Study of Growth and Decline*. Oxford.
- Vetter, Andreas K. (2008): *Townhouses*. München.
- Weck, Sabine (2000): Reichweite und Relevanz stadtteilbezogener sozioökonomischer Entwicklungsstrategien. In: *Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung des Landes Nordrhein-Westfalen – ILS (Hrsg.): Lokale sozio-ökonomische Strategien in Stadtteilen mit besonderem Erneuerungsbedarf*. Dortmund, S. 42–54.
- Wentz, Martin (2005): Akteure, Verfahrens- und Prozessgestaltung. In: Schulte, Karl-Werner (Hrsg.): *Immobilienökonomie. Stadtplanerische Grundlagen*. München.
- Wiegand, Jürgen (1973): *Funktionsmischung. Zur Planung gemischter Gebiete als Beitrag zur Zuordnung von Wohn- und Arbeitsstätten*. Teufen.
- Online-Portale**
- Enzyklopädie 2011a: Online Enzyklopädie - Wikipedia: Kreative Klasse. http://de.wikipedia.org/wiki/Kreative_Klasse
- Enzyklopädie 2011b: Online Enzyklopädie - Wikipedia: Attraktivität. <http://de.wikipedia.org/wiki/Attraktivität>
- GENESIS 2011: <https://www-genesis.destatis.de/genesis/online>

Fotonachweis

Titelblatt

Dresden, Platz mit Wasserelementen.
Foto: Gabriele Sturm

München, Neue Pinakothek.
Foto: Brigitte Adam

Potsdam, Panorama.
Foto: Karl-Heinz Liebisch_pixelio.de

Karlsruher Innenstadt.
Foto: Alexander Wacker

Freiburg, Vaubahn.
Foto: Manfred Fuhrich

Aachen, Solarsiedlung Teichstraße.
Foto: Robert Schmall

Innenseite

Jena, Hochschule.
Foto: JenaFoto24.de_pixelio.de

Freiburg, umgenutzte Kaserne.
Foto: Manfred Fuhrich

Potsdam, Innenstadt.
Foto: Mechthild Renner

Jena, Weihnachtsmarkt.
Foto: Daniel Stracke_pixelio.de

Ingolstadt, vorne: AUDI.
Foto: Stadtarchiv Ingolstadt, Foto Schalles

Köln vom Rheinauhafen.
Foto: Brigitte Adam

Bonn, Strandbar.
Foto: Gabriele Sturm

Abbildungen

Abbildung	1	Bevölkerungsentwicklung nach Stadt- und Gemeindetyp, 1989 bis 2008	6
Abbildung	2	Bevölkerungsentwicklung nach innerstädtischen Lagetypen für IRB-Städte insgesamt und nach regionaler Einbettung, 1998 bis 2009.	10
Abbildung	3	Wanderungssaldo über die Stadtgrenzen je 1 000 Einwohner nach innerstädtischen Lagetypen für IRB-Städte insgesamt und nach regionaler Einbettung, 2002 bis 2009.	11
Abbildung	4	München: Einwohnerentwicklung	18
Abbildung	5	Prozentuale Einwohnerveränderung in den Dekaden 1960–2009	18
Abbildung	6	Altersstruktur der 0- bis 100-Jährigen für München und Deutschland 2030 (links: Männer, rechts: Frauen) München zum 31.12.2030, Variante Planungsprognose	22
Abbildung	7	München: Zu- und Wegzüge nach Regionen	23
Abbildung	8	Bevorzugte Wohnlage nach einer Befragung der Kreativen in München	25
Abbildung	9	Bewertung von München nach Schulnoten, Befragung der Kreativen in München	27
Abbildung	10	Gesamtstädtische Umlandwanderungen, 2003 bis 2008	33
Abbildung	11	Umlandwanderungssalden nach den vier Stadtbezirken, 2003 bis 2008	33
Abbildung	12	Entwicklung der Geburten und Sterbefälle in Jena, 2000 bis 2009.	37
Abbildung	13	Entwicklung der Studierendenzahlen (Friedrich-Schiller-Universität und Fachhochschule Jena) nach Herkunft zwischen Wintersemester 2006/2007 und 2009/2010.	38
Abbildung	14	Entwicklung der Umlandwanderungen, 1998 bis 2009	39
Abbildung	15	Mittlere Haushaltsgröße in Personen pro Haushalt für Bayern, Oberbayern und bayerische Großstädte, 2010	47
Abbildung	16	Anteil der Haushaltsgrößen in der Stadt Ingolstadt, 2010	47
Abbildung	17	Einwohnerentwicklung in der Stadt Ingolstadt und den angrenzenden Landkreisen, 1972 bis 2010	48
Abbildung	18	Durchschnittliche Wanderungssalden nach Altersgruppe und Geschlecht, 2006 bis 2010	48
Abbildung	19	Durchschnittliche jährliche Wanderungssalden der Stadt Ingolstadt nach Region, 2006 bis 2010	48
Abbildung	20	Anzahl und Zunahme der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten mit Abschluss einer höheren Fachschule, Fachhoch- oder Hochschule, 1999 bis 2009	50
Abbildung	21	Pendlerströme in der Region Ingolstadt, 2010	51
Abbildung	22	Entwicklung der Beschäftigten am Arbeitsort Ingolstadt nach Wohnort 1998 bis 2010	51
Abbildung	23	Zusammenhang zwischen Durchschnittseinkommen und durchschnittlichen Mietpreisen in 50 deutschen Städten	57
Abbildung	24	Verlauf der kumulierten Mietpreiskurven aller inserierten Angebote in fünf der größten deutschen Städte, Juni 2011	58
Abbildung	25	Faktoren und Ausprägungen der Vervielfältigung von Lebensformen	59
Abbildung	26	Gemeinschaftlich organisierte Wohnformen im Spannungsfeld zwischen Tradition und Moderne sowie Gemeinschaft und finanziellen Restriktionen	59
Abbildung	27	Verteilung der Haushalte auf Wohnformen nach Kreistypen	60
Abbildung	28	Mobilität im Lebensverlauf	67
Abbildung	29	Dynamik der Bevölkerung in den Kernstädten im Ost-West-Vergleich	68
Abbildung	30	Komponenten der Bevölkerungsdynamik in den Städten	69
Abbildung	31	Wanderungssalden nach Motivgruppen in den Städten	70
Abbildung	32	Wanderungssaldoraten nach Motivgruppen in den Städten	70
Abbildung	33a	Potenziale für Binnenwanderungen in den Städten	71
Abbildung	33b	Potenziale für Binnenwanderungen in den übrigen Kreisen	71
Abbildung	34	Verteilung der Haushaltstypen in bisherigen Untersuchungen: für Deutschland 2008 (MID bundesweit repräsentativ), für Stadt-Umland-Wanderungen 2007, für Stadt-Wanderungen 2011	73
Abbildung	35	Bedeutsamkeit der Wohnstandortkriterien für Stadt-Umland-Wanderer	75

Abbildung	36	Pkw-Ausstattung Stadt-Umland-wandernder Haushalte im Vergleich zur sonstigen Bevölkerung nach zusammengefassten Kreistypen der Stadtbeobachtung	76
Abbildung	37	Gründe für Wohnstandortwechsel bei Stadt-Umland-Wanderern	76
Abbildung	38	PKW-Ausstattung von in die Stadt zuwandernden Haushalten	77
Abbildung	39a bis c	Gewichtung der Standortkriterien durch drei in die Stadt zuwandernde Haushaltstypen	78

Karten

Karte 1	Lage der Fallstudienstädte innerhalb der BBSR-Großstadtregionen 2008	14
Karte 2	München: Einwohnerveränderung in % – Jahr 2009 zu Jahr 2000 (jeweils zum 31.12.)	20
Karte 3	München: Wanderungssaldo pro Jahr als Mittel der Jahre 2001–2009 (Einwohner)	20
Karte 4	München: Umzugssaldo pro Jahr als Mittel der Jahre 2001–2009 (Einwohner)	20
Karte 5	München: Biometrischer Saldo pro Jahr als Mittel der Jahre 2001–2009 (Einwohner)	21
Karte 6	München: Jugendquotient im Jahr 2009 (zum 31.12.) als Anteil der unter 20-jährigen gegenüber den 20- bis 64-jährigen	21
Karte 7	München: Altenquotient im Jahr 2009 (zum 31.12.) als Anteil der unter 64-jährigen gegenüber den 20- bis 64-jährigen	21
Karte 8	Anteile 18- bis unter 30-Jähriger in Ortsteilen der Stadt Bonn, 2010	30
Karte 9	Anteil der Bevölkerung, die mindestens 20 Jahre an einer Adresse wohnt, 2008	31
Karte 10	Absolute Bevölkerungsentwicklung in den Ortsteilen der Stadt Bonn, 2003–2008	32
Karte 11	Urbanitätsstufen für die Ortsteile der Stadt Bonn, 2011	35
Karte 12	Jena: Typologie neuer Baugebiete	43
Karte 13	Bevölkerungsentwicklung in den Unterbezirken der Stadt Ingolstadt, 1999 bis 2009	49
Karte 14	Stadt Ingolstadt und nördlich angrenzende Gemeinden mit Angabe der Bevölkerungszunahme 2000 bis 2010	49
Karte 15	Auwaldbereiche in der Stadt Ingolstadt	55
Karte 16	Altersspezifische Wanderungsmuster	68
Karte 17	Veränderung der Siedlungsstruktur im Raum Lindau zwischen 1905 und 1995	80

Tabellen

Tabelle	1	Bevölkerungsentwicklung in Großstädten mit steigenden Bevölkerungszahlen, 2002 bis 2007	7
Tabelle	2	Städtegruppen nach unterschiedlicher Stadt-Umland-Entwicklung, 1998 bis 2007	8
Tabelle	3	Städte nach Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten, 2002 bis 2007	9
Tabelle	4	Innerstädtische Bevölkerungsentwicklung, 2002 bis 2007	12
Tabelle	5	Charakteristika der Fallstudien-Städte	14
Tabelle	6	Übersicht aktueller Städte-Rankings mit Angabe der Bewertungsgrundlage, des Untersuchungsumfangs und dem Ergebnis für München.	27
Tabelle	7	Zusammensetzung der Erwerbstätigen in der Stadt Ingolstadt bezogen auf alle zivilen Erwerbstätigen	52
Tabelle	8	Pendlerstatistik für die Stadt Ingolstadt 1998 bis 2010	52
Tabelle	9	Stichprobe, Schichtung und Rücklauf	73
Tabelle	10	Abgefragte Gründe für die Standortwahl	74
Tabelle	11	Indikatoren für die lokale Arbeitsmarktstruktur, 2009	98
Tabelle	12	Indikatoren für typische Hochschulstandorte, 2009	99
Tabelle	13	Anteil der Wohngebäude- und darin befindlicher Wohnungsgrößen in % sowie Siedlungsdichte, 2009	100
Tabelle	14	Demografie, 2009	102

Autorinnen und Autoren

- Dr. Brigitte Adam, Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR), Referat Stadtentwicklung I 2
- Stefanie Bordach, Stadt Bonn, Stadtentwicklung und Statistik
- Dr. Hansjörg Bucher, Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR), Referat Raumentwicklung I 1
- Stephan Günthner, Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR), Referat Verkehr und Umwelt I 5
- Prof. Dr. Markus Hesse, Universität Luxemburg, Fakultät für Humanwissenschaften, Arbeitsgruppe für Geographie und Raumplanung, Lehrstuhl für Stadtforschung
- Tobias Jacobs, Analysen & Konzepte – Beratungsgesellschaft für Wohnen, Immobilien und Tourismus mbH, Hamburg
- Ulrich Kraus, Stadt Ingolstadt, Stadtplanungsamt, Sachgebiet Stadtentwicklung und Statistik
- Dr. Ilka Kürbis, Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung I/22
- Dr. Matthias Lerm, Stadt Jena, Fachbereich Stadtentwicklung und Stadtplanung, Fachdienst Stadtentwicklung 1.1
- Prof. Dr. Franz Pesch, Universität Stuttgart, Fakultät für Architektur und Stadtplanung, Städtebau-Institut: „Stadtplanung und Entwerfen“
- Martina Rütz, Stadt Bonn, Stadtentwicklung und Statistik, Stadtentwicklungsplanung, Wohnbauflächen
- Helmut Schels, Stadt Ingolstadt, Stadtplanungsamt, Sachgebiet Stadtentwicklung und Statistik
- Dr. Claus Schlömer, Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR), Referat Raumentwicklung I 1
- Prof. Dr. Guido Spars, Bergische Universität Wuppertal, Fachbereich D, Abteilung Architektur: „Ökonomie des Planens und Bauens“
- Dr. Gabriele Sturm, Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR), Referat Raum- und Stadtbeobachtung I 6
- Jeannette Wagner, Stadt Bonn, Stadtentwicklung und Statistik, Regionalplanung

IMPRESSUM

Herausgeber

Bundesinstitut für Bau-, Stadt-
und Raumforschung (BBSR) im
Bundesamt für Bauwesen
und Raumordnung (BBR), Bonn
Deichmanns Aue 31–37
53179 Bonn

Projektleitung und Bearbeitung

Dr. Brigitte Adam,
Referat I 2 „Stadtentwicklung“
Dr. Gabriele Sturm,
Referat I 6 „Raum- und Stadtbeobachtung“

Druck

Bundesamt für Bauwesen
und Raumordnung, Bonn

Bestellungen

Sylvia.Wicharz@bbr.bund.de
Stichwort: Attraktivität

Nachdruck und Vervielfältigung

Alle Rechte vorbehalten.

Die von den Autorinnen und Autoren
vertretene Auffassung ist nicht unbedingt
mit der des Herausgebers identisch.

ISBN: 978-3-87994-788-1